



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

KOPI
13/3068

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
12.09.2014
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/1233-422.5
Deres ref.

Bjørn Audun Halsen

7150 STORFOSNA

Omgjøring av kommunens vedtak i sak som gjelder søknad om deling av eiendommen Oksbåsen på Storfosna - Ørland 60/54

Fylkesmannen har ved kommunens oversendelse datert 04.02.2014 mottatt ovennevnte sak for klagebehandling etter jordloven. Vi beklager at saksbehandlingen har trukket noe ut i tid.

Saksgang:

Ved skjema som er underskrevet den 01.10.2013 har du søkt om deling av din eiendom, gnr. 60 bnr. 54 i Ørland kommune. Eiendommen har i henhold til Skog og landskap sine gårdskart på nett et totalareal på om lag 540 dekar, hvorav 27 dekar er oppgitt å være fulldyrket jord mens resten av eiendommen stor sett består av uproduktivt areal.

Eiendommen er fordelt over tre teiger og ligger på øya Storfosna, en kort ferjetur fra fastlandet. Det er den ene av teigene som er søkt fradelt, og formålet er overdragelse til din datter. Ifølge gårdskartet er det drøyt 8 dekar fulldyrket jord på teigen som er søkt fradelt, mens du har opplyst i klagen at det bare er 3 dekar som kan karakteriseres som fulldyrket. Totalarealet på teigen som er søkt fradelt er om lag 160 dekar, og i følge Skog og landskap sine gårdskart (www.skogoglandskap.no) er 149 dekar skrinne fastmark. Teigen er ikke bebygget.

Det vesentligste av eiendommens jordbruksarealer ligger på de delene av eiendommen som skal beholdes av deg. Det er opplyst at du tidligere drev eiendommen med sauehold. Kommunen opplyser at per i dag er deler av jordbruksarealene på eiendommen din i drift ved bortleie, mens deler av jordbruksarealet er ute av drift.

Ørland kommune ved felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn har behandlet saken i møte den 11.12.2013, og fattet vedtak om å avslå delingssøknaden din. Vedtaket er fattet med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12. Du har klaget på

vedtaket ved brev datert 06.01.2014. Klagen ble behandlet av felles landbruksnemnd i møte den 29.01.2014, men den ble ikke tatt til følge.

Rettslig grunnlag:

Ved avgjørd 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.

Dette følger av § 12 i jordloven.

Klageinstansens kompetanse:

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.

Fylkesmannens vurdering:

Eiendommen som er søkt delt må sies å være marginal med tanke på ordinær landbruksdrift, både ut fra størrelse og ressursgrunnlag. Parsellen som er søkt fradelt er ikke bebygd, og etter det vi er kjent med foreligger det ikke konkrete planer om noen spesiell form for utnytting av eiendommen. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til såkalt landbruks-, natur- og friluftsområde, og det vil derfor ikke være noen automatikk i at man får bebygd eiendommen med f.eks. fritidsbolig.

Kommunen har begrunnet sitt avslagsvedtak på følgende måte:

«Området som søkes fradelt er ikke av de mest verdifulle, men representerer en verdi for landbruk i form av beitemark og jaktareal. Det blir derfor feil å fradele så store arealer til fritidsformål. Dersom naboeiendommen bruksnr. 1 skulle ønske å benytte sine arealer til beite vil det også bli svært kostbart å sette opp gjerde i grenselinjen mellom de to eiendommene. Delinga vil da føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det samme kan gjøre seg gjeldende ved organisering og eventuelt salg av rådyrjakt.

Hensynet til kulturlandskapet kan også påvirkes i negativ retning dersom arealer blir liggende brakk. Fradelingen i seg selv vurderes ikke til å gi påregnelige miljømessige ulemper så fremt det ikke planlegges bygging av fritidsbebyggelse eller andre fysiske inngrep i naturen. Søknaden er ikke i tråd med kommunens planer for arealbruken i området. Vi vurderer det derfor at søknaden ikke bør bli innvilget.»

Etter det vi kan se representerer søknaden fra deg kun en deling av eiendommen. Utgangspunktet for delingsbestemmelsen i jordloven etter lovendringen som trådte i kraft 01.07.2013, er at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som delingsbestemmelsen skal verne om. § 12 skal altså være til hinder for oppdeling av eiendom som er uheldig av hensyn til landbruksinteressene. Sentrale momenter i denne vurderingen er hensynet til vern av arealressursene og om delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Vi merker oss at din datters formål med å få overta den aktuelle parsellen er fritidsbruk. All den tid det ikke foreligger konkrete planer for annen bruk av jordbruksarealet som er søkt fradelt, kan vi ikke se at omdisponeringsforbudet i jordloven § 9 kommer til anvendelse. Det er ikke riktig slik som kommunen har lagt til grunn, at en ren oppdeling av eiendom innebærer at den fradelte delen skifter karakter fra landbruk til fritidsformål. Endring i arealbruksformål vil bare kunne skje gjennom planbehandling etter plan- og bygningsloven.

Vi har merket oss kommunens synspunkt om at det er fare for at jordbruksarealer som fradeles til fritidsformål blir liggende permanent ubrukt, og at det er en landbruksmessig bedre løsning at slike arealer selges som tilleggsareal til eksisterende landbrukseiendommer i området. Vi har imidlertid også merket oss anførselene i klagen bl.a. om at jorda på teigen som er søkt fradelt ikke har vært i drift siden 60-tallet, og at det ikke er mulig å komme til dette arealet med traktor fordi det ikke er kjørbare vei fram til eiendommen. I klagen vises det også til at på grunn av manglende drift er antallet dekar jordbruksareal antakelig redusert i forhold til opplysningene i gårdskartet. Vi kan ikke se at kommunen har imøtegått disse opplysningene, og vi kan heller ikke se at det er gitt opplysninger til eventuelle interessenter for erverv av tilleggsareal.

Etter det Fylkesmannen er kjent med, er det kun et par dekar med jordbruksareal på parsellen som er søkt fradelt. Dette arealet er per i dag allerede gjengrodd, og det er ikke vei fram til parsellen. Vi vurderer det derfor slik at det er svært lite sannsynlig at det vil bli noen form for jordbruksdrift på disse arealene.

Fylkesmannen har kommet til at kommunens avslagsvedtak må omgjøres slik at det gis tillatelse til deling slik det er søkt om. Vi har merket oss at vedtaket er enstemmig fra landbruksnemnda, men finner ikke grunn til å legge avgjørende vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Eiendommen som er søkt delt må sies å være marginal med tanke på landbruksvirksomhet, og parsellen som er søkt fradelt kan neppe sies å representere noen vesentlig ressurs for den øvrige driftsenheten. Vi har merket oss kommunens vurdering når det gjelder beiteinteressene og jaktrettighetene som knytter seg til parsellens utmarksarealer på 149 dekar. Vi har imidlertid vanskelig for å se at dette dreier seg om store verdier som har landbruksmessig betydning. Vi kan heller ikke se at det er pekt på forhold som tilsier at delingen vil føre til dårligere forvaltning enn det som er tilfellet per i dag. Vi deler ikke kommunens bekymring for en eventuell presedenseffekt som denne avgjørelsen måtte få.

Vi har merket oss kommunens opplysninger om at størstedelen av teigen som er søkt fradelt inngår i Fosenheia naturområde. Vi kan imidlertid ikke se at et vedtak om deling berører naturmangfoldet på en slik måte at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 kommer til anvendelse.

Fylkesmannen har etter dette fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i jordloven § 12 og forvaltningsloven § 34 omgjøres Ørland kommune sitt vedtak i sak som gjelder søknad om deling av eiendommen gnr. 60 bnr. 54 og 131.

Det gis etter dette tillatelse etter jordloven § 12 til fradeling av gnr. 60 bnr. 54 fra den øvrige driftsenheten til Bjørn Audun Halsen.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre.

Med hilsen

Jørn Aksel Krog
fylkesmann

Tore Bjørkli
landbruksdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Ørland kommune Postboks 401 7129 BREKSTAD