



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING
FOR
HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 22.06.2016 kl. 10.00

STED: KOMMUNESTYRESALEN

Gruppemøte: kl. 08.30

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

TILLEGGSSAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

46/16

REFERATER

NORDRE LAND KOMMUNE, den 16. juni 2016

.....
Per Ole Lunde
leder

Lnr.: 8180/16
Arkivsaksnr.: 16/1215
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

REFERATER

Administrasjonens innstilling:

1. Fra fylkesmannen i Oppland, datert 10.06.2016: Overprøving av vedtak – fradeling av dyrket jord fra eiendommen gnr. 67 bnr. 61 i Nordre Land kommune.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 16. juni 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth



Hjalmar Nereng
Nord-Torpvegen 1749
2880 NORD-TORPA

Deres referanse
Vår referanse 2016/2150-5 422.5 KAA
Saksbehandler Kjell Aarestrup, tlf. 61 26 61 56
Avdeling Landbruksavdelingen

Dato 10.06.2016

Overprøving av vedtak - Fradeling av dyrket jord fra eiendommen gnr. 67 bnr. 61 - Nordre Land kommune

Fylkesmannen viser til vedtak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk angående deling av gnr. 67 bnr. 61 i Nordre Land kommune den 3. mars 2016, sak 27/16.

Bakgrunn for saken

Den 19.11.2015 søkte Hjalmar Nereng om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av ca. 5 dekar dyrket jord fra eiendommen gnr. 67 bnr. 61 i Nordre Land til formål tilleggsareal til fritidseiendommen gnr.67 bnr.238, eid av Eli Vogt Godager og Øystein Hvalengen. Eierne av hytteeiendommen bor på gnr. 67 bnr. 237, som ble fradelt fra gnr. 67 bnr. 61 samtidig som nevnte hytteeiendom ble fradelt.

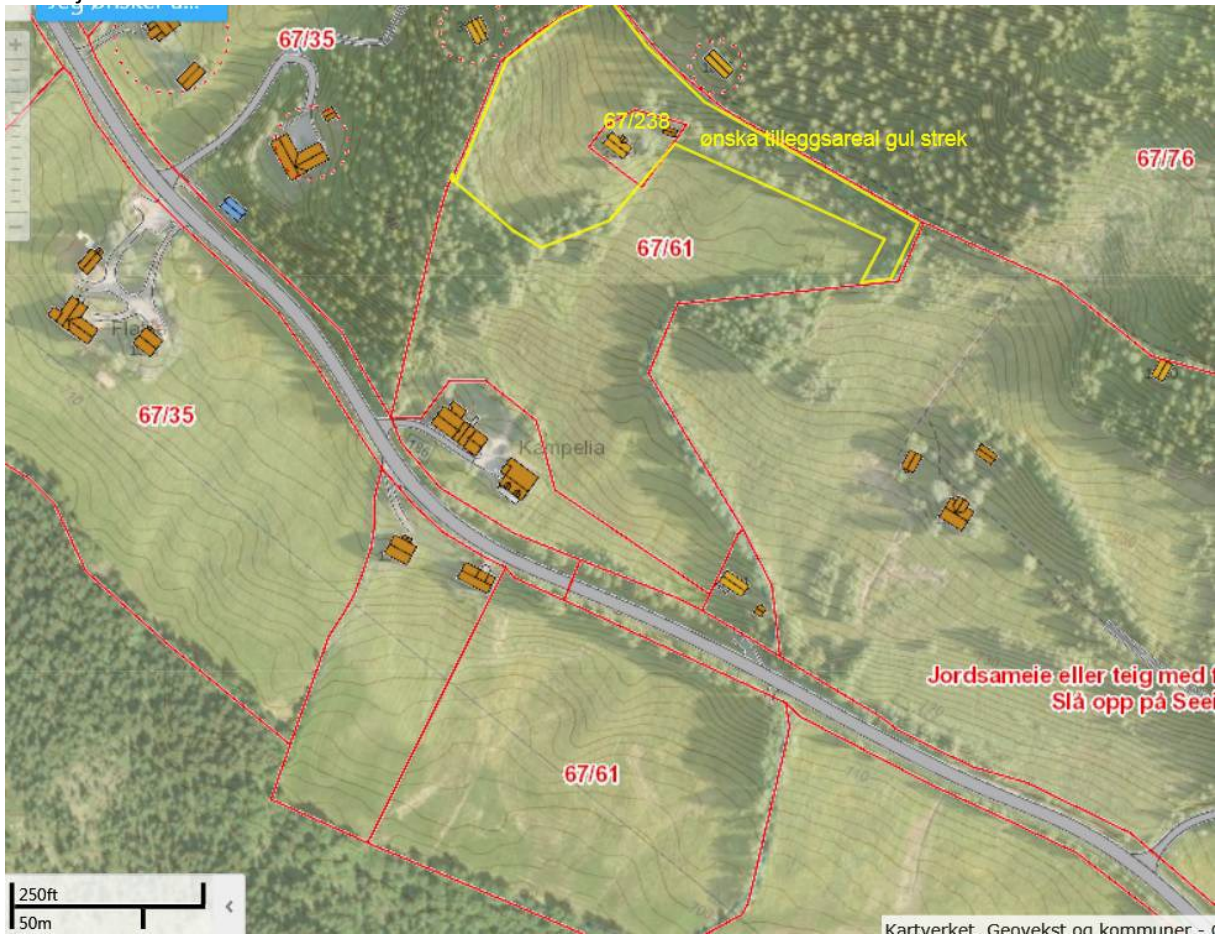
I søknaden er det opplyst at aktuell kjøper av hytta på eiendommen gnr. 67 bnr. 238 ønsker å rehabilitere denne for å ta den i bruk, etter hvert som bolig og med tanke på hundehold, og vil derfor ha behov for noe større tomt enn det ene målet som er rundt denne i dag. De vil trenge mer areal for å kunne sette opp en hundegård med tilhørende hundehus. Ved oppmåling på kart viser det seg at arealet er på ca. 8,5 daa, og det består hovedsakelig av fulldyrket jord og innmarksbeite.

Hovedutvalg for LMT har i møte den 8.mars 2016 godkjent fradeling ihh.t Jordlovens § 12 med 5 da til eiendommen gnr. 67 bnr.238. Hytteeiendommen inngår i en framtidig landbrukseiendom. Det skal sikres nødvendig rett til veg, vann, avløp og strøm. Det skal søkes om bruksendring på hytteeiendommen slik at den kan brukes som våningshus på landbrukseiendommen. Eiendommene sammenføres. Begrunnelsen er at delingen ikke svekker selgers inntektsmuligheter. Omsøkte deling endrer ikke arealformålet. Bosetningshensynet er tillagt størst vekt i henhold til Jordlovens § 12.4 og kommuneplanens samfunnsdel side 4, 6,7 og 13.

Landbrukseiendommen 67/61 m.fl. består i følge landbruksregisteret av følgende:

| Matrikelnummer | Antall teiger | Fulldyrka jord | Overfla... jord | Innmarks-beite | Skog, s... høy bonite | Skog, høy bonite | Skog, middels bc | Skog, lav bonitet | Uprodu... skog | Myr | Jorddekt fastmark | Skrinn fastmark | Bebygd... vann, bre | Ikke klassifisert | Sum grunneiendom |
|----------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|
| 0538-67/60: Jordregister (dekar) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0538-67/60 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.2 | 40.8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.4 | 0 | 51.4 |
| 0538-67/61 | 2 | 34.5 | 0 | 3.1 | 0 | 0 | 0.9 | 3.1 | 2.1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43.8 |
| 0538-71/10 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19.6 | 26.3 | 4.8 | 0 | 0.7 | 0.3 | 0 | 51.7 |
| SUM: | 4 | 34.5 | 0 | 3.1 | 0 | 0 | 10.1 | 63.5 | 28.4 | 4.8 | 0 | 0.7 | 1.7 | 0 | 146.9 |

Situasjonsskisse:



Kommunens behandling

Administrasjonen har vurdert søknaden etter jordloven § 12 og kommet til at søknaden burde avslås. Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk (LMT)kom derimot til at søknaden kunne innvilges. Begrunnelsen er at delingen ikke svekker selgers inntektsmuligheter. Omsøkte deling endrer ikke arealformålet. Bosettingshensynet er tillagt størst vekt i henhold til jordloven § 12.4. Det er også henvist også til kommuneplanens samfunnsdel side 4,6,7 og 13.

Fylkesmannens gav melding om mulig overprøving i brev av 4.april 2016.

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Omsøkte deling kan dermed ikke forsvares ut fra hensynene i jordloven § 12 tredje ledd. Bosettingshensynet jf. § 12 fjerde ledd er relevant i saken.

Hovedutvalg for Landbruk Miljø og Teknisk har i brev av 21.april presisert at de ønsker å tillate deling av 5 daa jort til eiendommen gnr. 67 bnr.238. Eierne av denne eiendommen har kjøpere som ønsker å bosette seg der. De trenger arealet til sitt hundehold. Kjøperne er hundekjørere og eiendommens beliggenhet er ideell for trening og kjøring med trekkhunder. Fra denne eiendommen har de nærhet til hundeløypene i Synnfjellet uten å krysse trafikkert veg. De ønsker også å være en del av det aktive hundekjørermiljøet som finnes i Nord Torpa.

Tiltaket berører bratt og dårlig arrondert dyrka jord med lav produksjonsevne. Fradelingen vil i liten grad svekke eiendommens avkastningsevne. Fordelene ved at en ny familie bosetter seg på eiendommen vil være klart større enn ulempene ved en fradeling. Det er blitt færre innbyggere i denne delen av Nord Torpa de siste tre årene. Når en ny familie ønsker å etablere en helårsbolig i bygda er det en ønsket utvikling fra kommunens side og det vil føre til økt aktivitet or utvikling.

Hjalmar Nereng har i brev av 26.april utdypet synspunktet om å tillate fradeling. «Å sikre bosetting i bygda er også den beste måten å sikre jordvernet og et livskraftig landbruk på. Hvis det er et levende bygdemiljø vil flere fortsette å ønske å drive gårdsdrift og dermed holde jorda i hevd. Tynnes bygda ut, vil også mer dyrke mark forfalle».

Fylkesmannen viser ellers til alle saksdokumentene og gjengir dem ikke her.

Lovgrunnlaget

§ 12 deling: «*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 eigedomen og partar i sameige..... 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 skjønns må reknast som ei driftseining.»*

I tillegg viser vi til Rundskriv M/1-2013, sist endra i 2015 når det gjelder behandling etter jordloven.

Fylkesmannen ser slik på saken

Formålet med fradelingen er å stille tilleggsarealet til disposisjon for framtidig hundehold av større omfang. Dette forutsetter at de som har meldt sin interesse for kjøp av hytteeiendommen gnr. 67 bnr.238 får kjøpe fritidseiendommen. For at hytta skal kunne bli omdisponert til våningshus på bruket, forutsetter dette opparbeiding av veg, vann og kloakkanlegg. I søknaden er det ikke beskrevet hvordan framføring av veg mm., vil påvirke landbruksarealene i området omkring tiltaket. Dette er søknadspliktige tiltak som bør avklares før det eventuelt søkes om fradeling for evt. tilleggsarealer. Samlet sett er det så mange åpenbare usikkerhetsmomenter om virkningene av en eventuell fradeling at det er vanskelig å vurdere søknaden fullt ut. Fylkesmannen er helt enig med søker i at det er viktig med liv i alle husa hele året i Nord Torpa, men i dette tilfellet gjelder tiltaket oppbygging av et mindre bruk uten bolighus, der det ikke er sikret adkomst; jf. plan- og bygningsloven § 26-1,27-1,27-2 og 27-4. Dersom kommunen ønsker at dette tiltaket skal gjennomføres, bør det først lages en plan som viser framtidig bruk av arealene som blir påvirket av tiltaket.

Jordloven § 12 tredje ledd første punktum

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det etter tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosetting på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter. Ved vurderingen av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må de momentene som er nevnt i jordloven § 1 annet og tredje ledd trekkes med. Dette gjelder blant annet hensynet til kulturlandskapet. Hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur er nærmere omtalt i rundskriv M-35/95 Om jordloven § 1. Det skal legges til rette for utvikling av bruk som er tjenlige for samfunnet

både nasjonalt og lokalt, sett ut fra det området eiendommen ligger. Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må en se på ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. I dette tilfellet vil delingen medføre opprettelse av en enda mindre og mer urasjonell driftsenhet. Fylkesmannen mener derfor at det ikke er i samsvar med jordloven å splitte opp driftsenheten i mindre enheter, da dette vil gi enda mindre grunnlag for å kunne utnytte nødvendig driftsutstyr på en effektiv måte i framtiden.

Jordloven § 12 tredje ledd annet punktum

Tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

"omsynet til vern av arealressursane"

Det skal legges vekt på hensynet til vern av arealressursene. Formuleringen *"omsynet til vern av arealressursane"* gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og å opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan forsterke risikoen for at jorda kommer ut av drift. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Begrepet *"arealressurser"* omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.

Bestemmelsen sier ikke eksplisitt at det kan legges vekt på hensynet til godkjente planer. En kan likevel legge vekt på plansituasjonen da spørsmålet om hvordan arealet er disponert i plan, vil ha betydning for vurderingen av *"omsynet til vern av arealressursane"*. I bestemmelsene og retningslinjene til Kommuneplanens arealdel 2016-2027 pkt.5 heter det: *«Innenfor arealformålet (LNF) er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbundet næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer jf. Landbruk Pluss.*

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål.»

Oppretting av mindre og urasjonelle landbrukseiendommer er ikke i samsvar med denne bestemmelsen.

"om delinga fører til ei driftsmessig god løysing"

Det skal legges vekt på om deling fører til en driftsmessig god løsning. Formuleringen *"driftsmessig god løysing"* er hentet fra jordloven § 1, og omfatter det samme i jordloven § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

I dette tilfellet er det den driftsmessig beste løsningen om landbruksarealet blir hørende til hovedbruket og ikke splittes opp. Fylkesmannen viser også til at gnr.67 bnr.61 var kjøpt som tilleggsjord i 2007, og den gang ansett som en styrking av landbrukseiendommen.

”om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området”

Formuleringen tar fortsatt sikte på to forhold, det ene er driftsmessige ulemper, det andre er det en kaller miljømessige ulemper. Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, samt på andre landbrukseiendommer i området. Ulemper for landbruket i området vil mest trolig være at eiendommen er avhengig av atkomst over andre eiendommer. Ny veg kan på sikt føre til driftsmessige problemer ved at arealene blir mer oppstykket og mindre rasjonelle å høste. En eventuell hundegård vil grense til dyrka mark. Det er derfor trolig at evt. beiting av småfe kan sette større krav til gjerdehold og føre til problemer i framtiden.

«hensynet til bosetting», § 12 fjerde ledd

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnte i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Fjerde ledd sier at *”Sjølvs 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.”* Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Fradeling av gnr. 67 bnr.61 vil konkret ikke endre eller styrke bosettingen i området før det er gjort flere tiltak som er avhengige av tillatelser. Bosettingen kan ikke økes på denne tomten før det eventuelt er bygget veg, vann og kloakk og gitt tillatelse til omdisponering av fritidsboligen til boligformål i LNF-område.

Fylkesmannen mener at det isolert sett ikke er noe stort tap for driftsenheten om teigen fradeles, men mener at det ikke harmonerer med jordlovens formål å fradele parsellen for å opprette den som et eget bruk. Den beste ressursforvaltningen oppnås ved at mindre rasjonelle parseller blir liggende til de landbrukseiendommer de tilhører. Slik sikres det at eier og forvalter har lokal tilknytning, og kan utnytte ressursene sammen med øvrig ressursgrunnlag. Åpnes det for at slike parseller fradeles, vil en på sikt få flere bruk med en utjenlig bruks- og eiendomsstruktur. Det er riktig som kommunen påpeker at det er flere gårdsbruk i Nord Torpa som ikke er helårsboliger. Det bør heller legges til rette for å få solgt disse til de som ønsker å bosette seg i området.

Vedtak

Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 tredje ledd omgjør Fylkesmannen Nordre Land kommune sitt vedtak i sak 28/16 i møte 8.mars 2016 i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk, jf. fvl. §35 tredje ledd.

Fylkesmannen avslår søknad fra Hjalmar Nereng om fradeling av ca. 5 daa fra gnr.67 bnr. 61 mfl. I Nordre Land kommune. Vilkårene for å gi slik tillatelse etter jordloven § 12 er ikke oppfylt. Saken kan tas opp til ny behandling dersom det blir lagt fram godkjente planer for adkomst, vann og kloakk.

Vårt vedtak kan påklages innen 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klage skal stiles til Landbruksdirektoratet, men skal sendes til Fylkesmannen i Oppland.

Med hilsen

Sigurd Tremoen
fylkesmann

Bente Odlo
avdelingsdirektør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.

Kopi til:
Nordre Land kommune Postboks 173 2882 Dokka