

Saksframlegg

Skjetneli Gnr 323/4 - klage på vedtak - avslag på søknad om fradeling av bolig, jordlov.

Arkivsaksnr.: 10/24085

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Saksutredning:

Bakgrunn

Bjørn Skjetneli har søkt om fradeling av bolig på landbrukseiendommen Skjetneli (Nerbrauta), gnr 323 bnr 4 på Tiller. Søknaden ble avslått av miljøsjefen 17.09.10. Begrunnelsen var at eiendommen er så stor at det ikke kan utelukkes at det kan bli selvstendig drift igjen. Avslaget er gitt med hjemmel i jordloven og ble påklaget ved brev datert 22.10.10. Klagen er kommet inn i rett tid.

Klagen gjelder avslag på søknad om deling i henhold til jordloven. Dersom klager ikke får medhold oversendes saken til klagebehandling hos Fylkesmannen. Hvis klagen imøtekommes må saken vurderes i henhold til plan- og bygningsloven før endelig delingsvedtak foreligger.

Fakta

Eiendommen ligger innenfor LNF-område og består av 73 dekar dyrka jord, 18 dekar skog og 7 dekar anna areal. Den strekker seg fra Tillerringen mot sørøst, se vedlagte kart. Store deler av arealet er bakkeplanert og alt arealet er kornjord som er i drift, men har vært leid bort i mange år. I kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2007 ble det fra denne eiendommen omdisponert ca 21 dekar dyrka jord til boligformål på motsatt side av Tillerringen og det pågår nå regulering av området. Boligen som søkes fradelt ble bygd i 1977 etter samtykke fra Fylkeslandbruksstyret med vilkår om at det ikke måtte fradeles tomt til huset. Huset ble søkt fradelt i 1985, men det ble gitt avslag. Begrunnelsen var at deling vil føre til at gårdstunet får en meget uheldig oppdeling foruten at bruket da blir uten hovedbygning. I ettertid er den eldste boligen på gården renoverert slik at det i dag er to boliger på eiendommen. Boligen som søkes fradelt skal selges til eierens sønn.

Lovgrunnlag

Jordloven § 12 har bestemmelser om deling av landbrukseiendom. *”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke. Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. ”*

Formålet med delingsbestemmelsen må ses i sammenheng med formålet med jordloven. I jordloven § 1 første og annet ledd sies det: *”Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. ”*

Trondheim kommune

I tillegg til lovteksten gir Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 anvisninger på behandling av delingssaker etter jordloven.

Landbruks- og matdepartementets brev av 21.12.2006 Om praktisering av delingsbestemmelsen og om endringer i jordloven og opphevelse av seks lover gir også anvisning på praktisering av delingsbestemmelsen blant annet for kårbolig. Brevet understreker at samtykke til oppføring av kårbolig bare bør gis når det ikke er tvil om at den er nødvendig av hensyn til drifta av eiendommen. Det skal ikke gis tillatelse til fradeling dersom kårboligen er nødvendig for drifta. Vurderingen må ha et langsiktig perspektiv. Kårbolig som ligger i tunområdet eller med grense til dyrka jord bør normalt uansett ikke fradeles. Det er erfaring for at enkelttomter med slik beliggenhet medfører ulemper for landbruket.

Klagens innhold

Klager hevder at ”*deling er forsvarlig ut frå omsynet til den avkastning eiendommen kan gi*” ettersom dyrka jord i sin helhet er bortleid. Eiendommen har først og fremst verdi som bosted for to generasjoner, i tillegg til den historiske og følelsesmessige tilknytning familien har til plassen.

Klager mener at eiendommen i dag ikke har og i fremtiden neppe vil ha særlig betydning som inntektskilde for eieren. Eiendommens ressursgrunnlag tilsier at det er lite sannsynlig med selvstendig drift på bruket. Bolighusene på eiendommen vil etter all sannsynlighet i overskuelig fremtid bli benyttet av familie.

Skjetneli vurderer de eventuelle drifts- og miljømessige ulempene som ikke særlig omfattende. Beliggenheten i nærheten av annen boligbebyggelse innebærer at jordbruksdrifta allerede er sterkt påvirket av omgivelsene, jf. utbygginga vest for Tillerringen. Han vurderer også at drifts- og miljømessige problemer knyttet til komproduksjon i bynære områder ikke er særlig omfattende og derfor ikke bør tillegges for stor vekt.

Videre uttaler klager at det ikke er og heller ikke i fremtiden vil være behov for to boliger på gården. Ingen av boligene har i dag betydning for jordbruksdrifta. Et framtidig generasjonsskifte skal kunne gjennomføres selv om en bolig fradeles.

Klager mener at behovet for omdisponering av dyrka mark for å få på plass en ny adkomstvei vil være beskjeden, og vil neppe være noe argument for å nekte fradeling i dette tilfellet. Ettersom det er friggitt såpass mye areal vest for Tillerringen vil denne omdisponeringen fremstå som bagatellmessig.

Det siste punktet i klagen tar for seg at jordlovens § 12 ikke er ment å hindre alle fradelinger. I vurderingen må det hensyntas at eiendommen ligger i et byområde, samt at den har en størrelse som tilsier at selvstendig drift i fremtiden fremstår som svært lite sannsynlig.

Vurdering

De lovbestemte vilkår for å gi delingssamtykke etter jordloven er enten at det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt eller at delingen er forsvarlig i forhold til eiendommens avkastning.

Det første gjelder tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer, i denne saken er ikke dette vilkåret oppfylt. Vurderingen vil da omfatte hvorvidt delingen er forsvarlig i forhold til eiendommens avkastning.

Skjetneli er en landbrukseiendom som i hovedsak fungerer som bolig for eier da arealet er leid bort. Den

Trondheim kommune

har imidlertid dyrka jord av god kvalitet og jorda er samlet i en teig omkring tunet.

Jordlovens formål sier at arealressursene skal brukes på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Videre sier den at samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. Spørsmålet i denne saken blir da om det er behov for to bolighus på en landbrukseiendom der den dyrka jorda har vært bortleid i mange år og eier sier at det er lite sannsynlig med selvstendig drift på bruket.

På Skjetneli vil det i dag ikke være lønnsomt å starte opp med egen kornproduksjon. Enten eiendommen beholdes i familien eller selges er det likevel en reell mulighet for at framtidige eiere ønsker å starte opp med egen drift på gården. Selv om tradisjonell korn-, melk- eller kjøttproduksjon er lite aktuelt på små enheter er det en interesse blant yngre gårdeiere for å starte med andre driftsformer som for eksempel hest og ulike former for tjenesteproduksjon. Dette har i flere konkrete saker i kommunen vært grunnlagt i forbindelse med ønske om to boliger på gårdsbruk. Ridesenter eller oppdrett av hest har et jevnlig tilsynsbehov med dyra. Arbeidsintensive driftsformer som servering- og aktivitetstilbud kan engasjere to generasjoner i drifta. Drifta kan i seg selv føre til behov for husrom, for eksempel varmestue for Inn på tunet deltakere. Ved å fradele en av boligene på dette bruket kan mulighetene for framtidig drift på eiendommen bli redusert, eller det kan oppstå et behov for bygging av ny bolig nr 2 der dyrka mark må tas i bruk.

Det er attraktivt å etablere seg i bynære strøk på eiendommer av denne størrelsen. Flere ønsker å kjøpe eiendom og starte med hest som hobby eller yrke i vårt område. Spørsmålet om det er påregnelig med drift må derfor ses i større sammenheng. Familiens arbeidssituasjon bør ikke alene tillegges vekt i vurderingen.

Mange gårdsbruk i Trondheim av denne størrelsen har i dag to bolighus på gården eller ønsker å bygge kårbolig. Det er også vanlig at behovet for to boliger varierer gjennom eierens livsløp, og at bolig nummer to leies ut i perioder. I bynære områder er det en reell mulighet som kan tilføre eiendommen inntekter. Dersom familien er svært sikre på at de ikke vil drive eiendommen selv i framtida er det mulig å selge arealet som tilleggsjord og dele fra bygningene. Dette gir jordloven rom for, og det er en ønsket løsning fra staten for å skape større samsvar mellom driftsenheter og eiendomsstruktur i landbruket. Situasjonen i pressområder er imidlertid slik at et ønske om eller mulighet for å selge areal som utbyggingsgrunn i framtida i mange tilfeller holder eiere tilbake fra denne løsningen. Denne eiendommen ligger i LNF-område og det er ikke gitt signaler verken i kommuneplanens arealdel eller kommuneplanmelding om byvekst og jordvern at dette området er ønsket som framtidig utbyggingsområde. Eiendommen blir i denne saken dermed vurdert som landbrukseiendom i overskuelig framtid.

Når en bolig fradeles er den en fritt omsettelig eiendom. Selv om familien planlegger at huset skal beholdes i familien kan det skje uforutsette ting som fører til at boligen selges. Tunet på Skjetneli er i dag ca 2 dekar med kort avstand mellom bygningene. Ved å fradele nesten 1 dekar blir eiendommens tun svært trangt og det er lite utvidelsesmulighet uten å ta i bruk dyrka jord eller bruke hellende terreng. Med den muligheten for framtidig drift som ligger i eiendommens ressursgrunnlag er det ikke ønskelig med en fritt omsettelig bolig så nært inntil resten av bygningene på eiendommen.

Drifts- og miljømessige ulemper:

Delingsbestemmelsen påpeker også at ved avgjørelse om deling skal det tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessig ulemper for landbruket i området.

Kornproduksjon drives i flere nærområder til boliger i kommunen. Dette går stort sett bra, men det

Trondheim kommune

forekommer saker med klage på støv, støy og lukt. Gårdbrukere som driver i bynære områder tar ekstra hensyn for å unngå konflikter. Dette er driftsulemper som ikke kommer frem som enkeltsaker. De kan for den enkelte bonde medføre ekstra tidsbruk på arbeid som kalking og sprøyting eller at aktuelle løsninger som for eksempel bruk av kloakkslam ikke benyttes. Dette kan for den enkelte påvirke lønnsomheten i produksjonen. Det er et større problem jo nærmere åkerkanten boligene ligger. Dette er landbruksforvaltninga opptatt av og prøver i forbindelse med utbygging å få etablert buffersoner mellom jordbruksareal og boliger der det er mulig. I denne konkrete saken ligger omsøkte bolig bare 4 m fra åkerkanten. Nylig regulert boligområde på motsatt side av Tillerengen har byggegrense ca 17 m fra åkerkanten.

Konklusjon

Eiendommen ligger i LNF-område og jordressursen er så stor at det er påregnelig med drift på bruket. Rådmannen anser at en fradeling ikke er i samsvar med vilkåret om at deling skal være forsvarlig i forhold til den avkastning eiendommen kan gi. En deling kan også føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det foreligger ikke nye momenter i klagen som tilsier en omgjøring av vedtaket.

Rådmannen i Trondheim, 10.01.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør byutvikling

Marianne Langedal
miljøsjeff

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trykte vedlegg:
Søknad om utskilling av tomt m/kart
Avslag på søknad
Klage

Utrykte vedlegg:
Jordloven, http://www.lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19950512-023.html&emne=jordlov*&&

Landbruksdepartementets Rundskriv M-4/2003,
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/rundskriv/2003/m-42003-omdisponering-og-deling-lov-om-j.html?id=445012>

Landbruks- og matdepartementets brev 21.12.2006
Om praktisering av delingsbestemmelsen og om endringer i jordloven og opphevelse av seks lover.

... Sett inn saksutredningen over denne linja