

Saksframlegg

Pallum, gnr. 201 bnr. 5, klage på avslag på søknad om deling i henhold til jordloven

Arkivsak.: 11/9981

::: Sett inn innstillingen under denne linja
Klagen tas ikke til følge.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

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

Bakgrunn:

Ivar Skånø har søkt om fradeling av bygninger fra landbrukseiendommen Pallum, gnr. 201 bnr. 5 på Nypan. Han søkte samtidig om fradeling av tilleggsareal til en boligtomt som grenser til landbrukseiendommen. Søknaden ble avslått av Miljøsjefen 10.06.11. Begrunnelsen var at en deling ikke er forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi, og at deling vil føre til driftsmessige ulemper for restarealet. Avslaget er gitt med hjemmel i jordloven og ble påklaget ved brev datert 01.07.11. Klagen er kommet inn i rett tid.

Klagen gjelder avslag på søknad 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 Pallum ligger innenfor LNF-område og består av 16 dekar dyrka jord og 14 dekar anna areal samt et eldre våningshus og fjøs. Ivar Skånø eier i tillegg en boligtomt på 680 m² som ligger inntil landbrukseiendommen. Han søker om å få dele gnr. 201 bnr. 5 slik at det kan legges et tilleggsareal til boligtomta. Samtidig søker han om å få fradele bygningene på Pallum. Bygningene ønskes revet for å gi plass til ny bolig. Til slutt er det ønskelig med et makeskifte mellom de to tomtene for at formen på begge skal bli best mulig for å bygge på.

Pallum er en liten landbrukseiendom med bebyggelse i dårlig stand. Det bor ingen på eiendommen i dag. Eier bor på nabotomta i en leilighet i sønnens hus. Eiendommens dyrka jord er delt på to teiger der den minste er på 1 dekar og ligger klemmt mellom de omsøkte tomtene og en bekkedal. Adkomsten til denne går gjennom tunet. Jorda er i dag bortleid til korndyrking.

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 måte 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.”

I tillegg til lovteksten gir Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 anvisninger på behandling av delingssaker etter jordloven. Det sentrale er fradelings konsekvenser for eiendommens drift i framtida. Kortsiktige gevinster for eksempel ved salg av tomter skal en se bort ifra. Delingsforbudet tar også sikte på å hindre fradeling av bygninger som er nødvendig for drifta av eiendommen. En eiendom som skal omfattes av delingsforbudet må ha en slik størrelse og beliggenhet at den objektivt sett kan gi grunnlag for lønnsom drift. En må imidlertid ved vurderingen av bestemmelsen ikke bare ta hensyn til den delen av formålet som går på å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere, men også den delen som gjelder jordvern. Sistnevnte forhold kan medføre at eiendommer med et relativt lite totalareal faller inn under bestemmelsen. En liten eiendom kan omfattes av delingsforbudet dersom det

Trondheim kommune

hører dyrka jord av høy kvalitet til eiendommen. I praksis har eiendommer med 5 dekar totalareal og 3 dekar dyrka jord blitt ansett som tilstrekkelig.

Klagens innhold:

Søker fremholder at en så liten eiendom ikke vil gi avkastning av betydning, heller ikke for hobbybruk med en hest eller to. Fradeling har heller ikke drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Videre sier søker at adkomst til berørt jordteig vil kunne opparbeides bak uthus. I tillegg vil legging av ny vannledning mellom Melhus og Trondheim medføre at den bratte skrenten mot bekkedal vil bli oppfylt slik at adkomsten til jordteigen blir enklere enn i dag. Søker ønsker ikke å selge hele eiendommen da han er redd for at det vil spekuleres i å legge det ut til framtidig utbyggingsområde.

Boligen på eiendommen trenger omfattende restaurering og dette vil bli tatt hånd om kun med en ny eier.

Søknaden som gjelder den ubebygde tomta gjelder bare en grensejustering for å få en tomt som har en mer hensiktsmessig form, ikke økning i areal.

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. Spørsmålet i saken blir da: Er det behov for et bolighus på en så liten landbrukseiendom, er det forsvarlig å fradele dyrka jord og vil en deling føre til driftsmessige ulemper for resten av eiendommen.

Søker har rett i at en så liten landbrukseiendom som Pallum vil ha begrensede inntektsmuligheter. Det er heller ikke boplikt på eiendommen. Rådmannen anser likevel bolighuset for å være en vesentlig del av landbrukseiendommens ressurser. Boligen knytter eier til eiendommen og det vil i seg selv kunne være en motivasjon for å skjøtte eiendommen på en god måte. En parsell uten bygninger vil i større grad kunne bli utsatt for en tilfeldig forvaltning og ønske om utbygging enn en bebodd eiendom. Adkomsten til eiendommens minste parsell med dyrka jord går gjennom tunet. Ved en deling vil denne avskjæres og det må da opparbeides en ny adkomst. Det er tvilsomt at dette vil skje da arealet allerede i dag er tungdrevet. En fradeling av bygningene vil da sannsynligvis føre til at arealet tas ut av drift.

Flere landbrukseiendommer i Trondheim har de seinere åra har blitt solgt som tilleggsjord til nærliggende bruk samtidig som boligen er fradelt og solgt separat. Dette er en landbrukspolitisk ønska utvikling. Søker er forespurt om dette kan være en løsning, men han ønsker ikke det.

Når det gjelder fradeling av dyrka jord som tilleggstomt så anser rådmannen at også dette er ugunstig for videre drift av eiendommen. Parsellen er allerede marginal og tungvint å drive på grunn av størrelsen og det vil derfor være stor fare for at arealet tas ut av drift dersom det blir enda mindre eller at adkomsten vanskeliggjøres gjennom fradeling. Dagens maskiner er store og nødvendig snuareal og adkomst er derfor viktig for å drifte slike små parseller. Eksisterende boligtomt har en litt ugunstig form, men den er likevel stor nok til å bygge på (680 m²) dersom bygningen tilpasses tomta.

I klagen framholder søker at restaurering av boligen er nødvendig og at dette kun vil bli gjort gjennom ny eier. Eiendommen Pallum kan selges konsesjonsfritt uten prisbegrensning. Det er stor interesse for å kjøpe slike eiendommer i Trondheim. Det er dermed ikke nødvendig å fradele boligen for å få ny eier. En viktig motivasjon for deling kan dermed være et ønske om videre utparsellering av restarealet etter at boligen er fradelt. Den beste handtering av dette vil da være omdisponering gjennom kommuneplanens arealdel, ikke

Trondheim kommune

gjennom stykkevis fradeling av enkelttomter.

Konklusjon:

Eiendommen ligger i LNF-område og boligen er en viktig del av eiendommens ressursgrunnlag. 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 drift av resten av eiendommen. Det foreligger ikke nye momenter i klagen som tilsier en omgjøring av vedtaket.

Dersom formannskapet likevel ønsker å gi klager medhold ber Rådmannen om at størrelsen på tomtene reduseres slik at adkomsten til den lille parsellen med dyrka jord kan ivaretas mellom bygningene og bekkedalen. Da vil tomtene få en størrelse på henholdsvis 725m² og 868m², se eget kartvedlegg.

Rådmannen i Trondheim, 30.09.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør byutvikling

Marianne Langedal
miljøsjeff

Vedlegg:
Søknad om utskilling av tomt med kart
Avslag på søknad
Klage

Utrykte vedlegg:
Jordloven, http://www.lovdatab.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>

... Sett inn saksutredningen over denne linja