

Saksframlegg

Gnr 325/2 Tilleringen - Klage på avslag på søknad om konsesjon.

Arkivsaksnr.: 11/19080

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Bakgrunn:

Ranja og Vidar Ørnes har søkt om konsesjon for erverv av eiendommen gnr. 325 bnr. 2 på Tiller. Dette er en ubebygd parsell med 24 dekar fulldyrka jord. Søknaden ble avslått av miljøsjefen 11.05.2011. Begrunnelsen var at ervervet ikke ble ansett å være i samsvar med konsesjonslovens krav om at ervervet skal innebære en driftsmessig god løsning. Avslaget ble påklaget i brev av 17.06.2011. Klagen er kommet inn i rett tid.

Saken oversendes formannskapet for behandling. Dersom klager ikke gis medhold, sendes saken Fylkesmannen, som er klageinstans i saker etter konsesjonsloven

Fakta

Ranja og Vidar Ørnes har kjøpt eiendommene gnr. 325 bnr. 2 og gnr. 324 bnr. 80. Den første parsellen ligger i LNF-område, er ubebygd og består av 24 dekar fulldyrka jord, 2 dekar innmarksbeite og 3 dekar skog. Denne parsellen er et konsesjonspliktig erverv.

De to parsellene utgjorde sammen med gnr. 324 bnr. 3 Heimstad, tidligere en driftsenhet i landbruket (landbrukseiendom med flere gårds og bruksnummer). Heimstad ble omregulert til boligformål ved reguleringsplan av 04.12.2008. Eiendommens bygninger med tomteareal på 1,2 dekar ble fradelt 01.02.2011 og har fått gnr. 324 bnr. 80. En fradelt bolig inngår ikke lenger i en driftsenhet, boligen (gnr. 324 bnr. 80) er derfor ikke lenger en del av en landbrukseiendom, men en egen, fritt omsettelig enhet. Selv om disse to eiendommene er solgt samtidig til samme kjøper er de derfor behandlet som to separate enheter.

Lovgrunnlag:

Konsesjonsloven § 1: Loven har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 9: Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Landbruks- og matdepartementets Rundskriv M-2/2009 utdyper at det i tillegg kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt. Blant annet hensyn som støttes i annen lovgivning, rikspolitiske retningslinjer eller andre hensyn som ikke er formalisert. Lovens formål angir rammene for de hensyn som er relevante.

Landbrukspolitikken har som et hovedmål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god

Trondheim kommune

lønnsomhet. Dette innebærer at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av den er viktige faktorer for å få det til. Det skal derfor legges vekt på om ervervet innebærer en "driftsmessig god løsning".

Klagens innhold:

Klager mener at parsellene gnr. 324 bnr. 80 og gnr. 325 bnr. 2 fremdeles må betraktes som en driftsenhet, og at det ikke er konsesjonsplikt på eiendommen. Dette er begrunnet ut fra at omsøkte parsell i realiteten aldri er fradelt fra eiendommen, selv om den har fått nytt bruksnummer, og at den ubebygde parsellen heller ikke er formelt fradelt fra resten av driftsenheten. Selve begrunnelsen finnes i vedlagte klage.

Videre viser klager til at en nektelse av konsesjon ikke innebærer noen rasjonalisering da dagens eier fremdeles vil kunne beholde eiendommen. Klager påpeker videre at kommunens håndtering av konsesjonssaken og den tidligere delingssaken fører til at gnr. 325 bnr. 2 blir en jordbruksparsell uten bebyggelse.

Vurdering:

Det er riktig at omsøkte parsell (325/2) samt bolig(324/80) og området omkring boligen (324/3), tidligere var en driftsenhet som besto av to parseller. Parsellene var plassert på hver sin side av Tillerringen. I kommuneplanens arealdel i 2007 ble parsellen nord for Tillerringen avsatt til utbyggingsformål mens parsellen sør for Tillerringen forble LNF-område. Reguleringsplan for parsellen nord for Tillerringen ble godkjent i 2008 til boligformål som en del av et større boligområde. Jordloven gjelder ikke i områder som i reguleringsplan er lagt ut til andre formål enn landbruk. Fradeling av bygningene i 2011 er derfor gjort i henhold til plan- og bygningsloven, ikke jordloven. På bakgrunn av dette betraktes ikke lenger den fradelte parsellen med bygninger som en del av en driftsenhet i landbruket. Gjenstående landbrukseiendom er da kun parsellen sør for Tillerringen. Erverv av denne er konsesjonspliktig i henhold til konsesjonslovens bestemmelser.

Klagens andre punkt omhandler at selger vil beholde eiendommen selv dersom kjøper ikke gis konsesjon og at det dermed ikke oppnås noen rasjonalisering.

Konsesjonsmyndigheten kan ikke pålegge en grunneier å selge sin eiendom for å oppnå en bruksrasjonalisering. En grunneier selger til hvem han vil og det er opp til konsesjonsmyndigheten å vurdere saken når søknad om konsesjon foreligger. Dersom ervervet ikke er i samsvar med lovens krav gis det avslag. Selger kan da velge å beholde eiendommen eller å selge til noen andre som har mulighet til å få konsesjon.

Dersom han beholder eiendommen har han driveplikt i henhold til jordloven. Vi har i så fall den samme situasjon som før når det gjelder eiendomsstrukturen i området. Det er tiltak i tida før salget som har medført at parsellen har blitt en urasjonell landbrukseiendom, ikke forhold i forbindelse med salget eller konsesjonssaken.

Den omsøkte parsellen består av 24 dekar dyrka jord og 5 dekar anna areal. Den er dag leid ut til et nabobruk og brukes til korndyrking. Jordbruksparsellen er uten bygninger og må betraktes som en urasjonell enhet. Avslag på konsesjon ble gitt fordi parsellen er av en størrelse som tilsier at den er best egna som tilleggsjord til en eiendom i drift. Søker driver ikke med jordbruksproduksjon fra før, men har en bolig i området. Ervervet fører ikke til en driftsmessig god løsning. Klagen inneholder ingen vurdering eller beskrivelse av de driftsmessige forhold som ervervet vil føre til, og rådmannen kan ikke se at det har

Trondheim kommune

kommet nye momenter i saken.

Konklusjon

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder opplysninger som tilsier en endring av vedtaket.

Rådmannen i Trondheim, 11.08.2011

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør byutvikling

Marianne Langedal
miljøsjeff

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Søknad om konsesjon

Avslag på søknad

Klage

Utrykte vedlegg:

Konsesjonsloven, <http://www.lovdata.no/all/hl-20031128-098.html>

Landbruks- og matdepartementets rundskriv, M-2/2009 Konsesjon og boplikt,
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/rundskriv/2009/m-22009---konsesjon-og-boplikt-.html?id=570025>

... Sett inn saksutredningen over denne linja