



Dato: 02.10.2019
Referanse: 24199/2019
Arkiv: 63/68
Vår saksbehandler: Morten Olesen Lutnæs

Deling av driftsenhet, klagebehandling - gnr. 66 bnr. 43 mfl.

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	

Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

1. Melding om vedtak, datert 8.7.2019
2. Klage på vedtak om avslag på søknad om deling av driftsenhet - gnr. 63 bnr. 68. Datert 22.7.2019
3. Kartutskrift - gnr. 66 bnr. 43 mfl.
4. Kartutskrift - gnr. 73 bnr. 1

Øvrige saksdokumenter:

1. Utfyllende klage på vedtak om avslag på søknad om deling av driftsenhet - gnr. 63 bnr. 68. Datert 15.8.2019. Uoff.: Offl. § 13, jf fvl. § 13,1. Denne er distribuert til hovedutvalgets medlemmer.
2. Tilleggsopplysninger til deling av driftsenhet, saksbehandlers vurdering. Uoff.: Offl. § 13, jf fvl. § 13,1. Denne er distribuert til hovedutvalgets medlemmer.

Rådmannens innstilling:

Trysil kommune tar ikke klagen til følge og opprettholder vedtak fra 8.7.2019

Trysil kommune avslår søknad om deling av driftsenheten gnr. 66, bnr. 43 Grønlie mfl.

Vedtaket begrunnes med at deling ikke legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Det tas heller ikke tilstrekkelig landbruksmessige hensyn i saken. Vedtaket er gjort med hjemmel i jordlovens § 12.

Trysil kommune

Jan Sævig
rådmann

(Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor uten signatur.)

Sak

Trysil kommune mottok den 18.8.2019 klage på vedtak fattet vedr. søknad om deling av driftsenheten Grønlie gnr. 66, bnr. 43 mfl.

Bakgrunn

Det er søkt om å dele i fra grunneiendommen gnr. 63 bnr. 68 Sagbrændteigen fra resten av landbrukseiendommen.

Grunneiendommen skal benyttes som tilleggsareal til annen landbrukseiendom i Trysil.

Søker er Britt Håkansson, Gamle Trysilvegen 402, 2429 Tørberget. Hun overtok eiendommen etter sin mann i 2019.

Opplysning om kjøper eiendom

Kjøper er Erik Lynne.

Han er eier av driftsenheten gnr. 73 bnr. 1 Østenheden Skog. Eiendommen ligger ved Tjernmoen i Søre Osen, sør for Rv. 25.

Denne enheten har et totalareal på 18 414 daa, hvorav 13 016 daa er produktiv skog.

Gnr/bnr	Teignavn	Eierandel	Prod. skog	Tot. areal	Merknader
73/1	ØSTENHEDEN SKOG	1/1	11518	16533	
73/24	NYGÅRD	1/1	84	211	
74/9	KJERNMOTEIGEN	1/1	1412	1663	
74/11	GRYLRØNNINGEN SØNDRE	1/1	2	7	
75/7	HÅSJØTEIGEN SØNDRE	1/1	0	0	
Totalt			13016	18414	

Opplysninger om omsøkte eiendom:

Landbrukseiendommen Grønlie ligger mellom Grøndalen og Varåholla med hovedtyngden av eiendomsmassen sør for Rv 25.

Konsesjonseiendommen ble etablert i 1903. Dagens eier (Britt Håkansson) overtok eiendommen etter sin mann i 2019. Enheten har et totalareal på 18 629 daa, hvorav 13 298 daa er produktiv skog.

Driftsenheten består av følgende grunneiendommer:

Gnr/bnr	Teignavn	Eierandel	Prod. skog	Tot. areal	Merknader
63/6	NYHUS SKOG	1/1	814	1120	63/49
63/49	HANAKNÆÅSTEIGEN OG HEMFALDTEIG	1/1	0	0	63/6
63/23	NYHUS SKOG	1/2	0	0	Ligger ikke i kart
63/46	KALIASTEIGEN	1/1	315	420	
63/47	KNIPPATEIGEN	1/1	6530	9485	66/18, 66/50
66/18	FØNSJØSKOGEN	1/1	0	0	63/47, 66/50
66/50	SKJÆRKNULTEIGEN	1/1	0	0	66/47, 66/18
63/68	SAGBRÆNDTEIGEN	1/1	1204	2354	
63/89	HANEKNETEIGEN	1/1	122	308	
66/4	FØNSBERGSETEREN	1/1	1	1	Sirkeleiendom
66/20	BRENNA	1/1	3219	3529	
66/26	FØNSBERGET	1/3	13	22	
66/43	GRØNLIE	1/1	50	64	
66/62	HAUGTUN	1/2	0	0	Ligger ikke i kart
66/87	GARASJEN	1/1	5	5	
66/93	FINN-NESSLÅTTEN	1/1	0	1	Sirkeleiendom
66/106	NYBRENNEIGEN	1/1	999	1262	
67/13	TØRAASKJØLEN	1/1	31	67	
Totalt			13298	18629	

Parsellen:

Den omsøkte grunneiendommen gnr. 63 bnr. 68 Sagbrændteigen ligger vest i Varåholla mot Munksjøen. Varåa renner igjennom teigen. Teigen omfatter et totalareal på 2354 daa, hvorav 1204 daa er produktiv skog, 589 daa uproduktiv skog, 537 daa myr og 24 daa er vei og vann. Skogbruksplanen fra 2003 angir en total tilvekst i h.kl 2-5 på 278 m³. Teigen er godt gjennomhugget og består hovedsakelig av ungskog og yngre produksjonsskog.

1. gangs vedtak:

Følgende vedtak ble fattet av Trysil kommune den 8.7.2019.

«Etter fullmakt i henhold til delegasjonsreglementet er det gjort slikt administrativt vedtak:

Trysil kommune avslår søknad om deling av driftsenheten gnr. 66, bnr. 43 Grønlie m.fl.

Det innebærer at grunneiendom gnr. 63 bnr. 68 ikke godkjennes fradelt resten av landbrukseiendommen Grønlie gnr. 66 bnr. 43 m.fl.

Vedtaket begrunnes med at deling ikke legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Det tas heller ikke tilstrekkelig landbruksmessige hensyn i saken.

Vedtaket er gjort med hjemmel i jordlovens § 12.

Du kan klage på vedtaket i henhold til forvaltningslovens § 28. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen du mottok brevet. Det holder at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes til Trysil kommune. Oppgi vedtaket du klager på, hvilke endringer du ønsker, og grunnene til at du klager. Hvis du sender klagen så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi om at du også skriver datoen for når vedtaket kom fram til deg.»

Klage:

Trysil kommune har mottatt klage på vedtaket fra Britt Håkansson, datert 15.8.2019. Klagen er lagt ved saken til Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift i sin helhet.

Vurdering

Formålet med jordlova er å legge forholdene slik til rette at landets arealressurser kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Det er et hovedmål å styrke driftsenhetene.

Deling av landbrukseiendommer krever godkjenning etter jordlova. Jordlova inneholder et generelt forbud mot deling av landbrukseiendommer. Bestemmelsen omfatter bebygde og ubebygde eiendommer som er nytta eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk.

Den eiendom som søkes delt skal betraktes isolert. Det forhold at eiendommen egner seg som tilleggsjord, har ikke betydning for spørsmålet om eiendommen faller inn under loven.

Ifølge jordlovas § 12 skal flere forhold vurderes når en søknad om deling skal avgjøres:

- Om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur
- Landbruksmessige hensyn
- Hensynet til bosetting

Vurderingene må gjøres i lys av jordlovas formål, jfr. jordlova § 1 andre og tredje ledd.

Ved vurdering om samtykke skal gis skal det også foretas et skjønn. Det skal bl.a. tas hensyn til drifta og miljøet, godkjente planer, kulturlandskapet og evt. andre momenter som ligger innenfor jordlovens § 1

Om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur

Dersom fradelingen bidrar til å opprettholde eller styrke bosettinga i et område vil dette være en samfunnsinteresse av stor vekt. Dette punktet er kommentert under hensynet til bosetting.

Det vil også være en samfunnsinteresse av stor vekt dersom det oppnås en god rasjonalisering. Klageren har ikke kommentert dette i sitt klagebrev og det vil ikke bli berørt her.

Landbruksmessige hensyn

- Om det tas tilstrekkelig hensyn til vern av arealressursene
- Om delinga vil gi ei driftsmessig god løsning
- Om det vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området
- Andre hensyn som faller inn under jordlovas formål (§ 1). Dette kan blant annet være godkjente planer og hensynet til kulturlandskapet.

Hensynet til bosettingen

I første gangs behandling av saken ble det bemerket at driftsenheten Grønlie er bebygd og bebodd i dag. Ved en godkjenning av fradeling av omsøkte eiendom er det fortsatt mulig å kreve bosetting på Grønlie, jf. konsesjonsloven, men enheten vil fremstå med mindre arealressurser og mer marginal i forhold til å kreve bosetting i fremtiden.

Klageren er uenig i denne vurderingen og mener at hensynet til bosetting så absolutt gjør seg gjeldende i denne saken. Og sier *«videre så bemerkes det at kjøper —Erik Lynne —tidligere har oppfylt bo-plikten i Trysil kommune, ved sitt kjøp av Østenheden skog. Han er for øvrig bosatt i Grue kommune, ikke Våler kommune. Vi flyttet fra Sverige og bosatt oss i Trysil kommune. Både selger og kjøper har sitt arbeid i kommunen — slik at hensynet til bosetting så absolutt gjør seg gjeldende i denne saken.»*

For kjøpers driftsenhet vil fradelingen ikke få noen positiv virkning på bosettingen i området, siden eiendommen ikke har fast bosetting i dag, og dette kjøpet utløser ingen krav om ny boplikt på kjøper i så måte.

Videre momenter under hensynet til bosetting er unntatt offentlighet og er vurdert på eget ark distribuert til medlemmer av hovedutvalget.

Tilstrekkelig hensyn til vern av arealressursene

Om det tas tilstrekkelig hensyn til vern av arealressursene

Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord- skog- bygninger eller rettigheter.

Det sentrale er fradelingens konsekvenser for eiendommens drift i framtida. Målet er å sikre at driftsenhetens ressursgrunnlag ikke blir redusert. Dette gjelder for alle bruk, store og små. Det en skal ta vare på er de inntektsmulighetene som eiendommen har. Det vil gjelde både arealer som kan brukes til landbruksproduksjon, og arealer som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruket, for eksempel turisme.

Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntektene fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.

Eiendommen har ressurser i form av skog, fiske og utmark.

Det søkes om fradeling av et skogbruksareal på totalt 2354 daa.

Enhver fradeling vil i utgangspunktet føre til en svekkelse av driftsenhetens ressursgrunnlag. Sett på bakgrunn av størrelsen på søkers driftsenhet vil en fradeling som omsøkt innebære en reduksjon på 12 % av det totale arealgrunnlaget og 9 % av det produktive skogarealet. Dette representerer en betydelig reduksjon. Ved ordinær behandling ble omsøkte fradeling ansett å ikke være driftsøkonomisk forsvarlig da en slik fradeling innebærer en reduksjon i driftsenhetens ressursgrunnlag.

Britt Håkansson sier i sin klage: *«Siden den gang er skogen snauhugget, og ikke kun «godt*

gjennomhugget» som det fremgår av vedtaket. Videre så har det aktuelle arealet et større etterslep med hensyn til investeringer enn resten av eiendommen. «Sagbrændteigens» betydning for den resterende eiendommen er således minimal.»

Det sentrale er fradelings konsekvenser for eiendommens drift i framtida. Målet er å sikre at driftsenhetens ressursgrunnlag ikke blir redusert. Selv om det er stort etterslep med investeringer på bl.a. skogkultur i Sagbrændteigen, så ligger fortsatt arealressursene der og vil komme til nytte for landbrukseiendommen på sikt. Det en skal ta vare på er de inntektsmulighetene som eiendommen har. Det vil gjelde både arealer som kan brukes til landbruksproduksjon, og arealer som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruket, for eksempel turisme.

Videre momenter under tilstrekkelig hensyn til vern av arealressursene er unntatt offentlighet og er vurdert på eget ark distribuert til medlemmer av hovedutvalget.

Om delinga vil gi en driftsmessig god løsning

Om fradeling vil gi en driftsmessig god løsning er ikke berørt i klagen og vil ikke bli drøftet her.

Om delinga vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i nærheten

Dette er ikke berørt i klagen og vil ikke bli drøftet her.

Konklusjon

Ved gjennomgang av de momenter som skal vurderes i forbindelse med jordlovbehandling etter Jordlovens § 12 kan man ikke se at klagen innehar momenter som skulle tilsi en endring av 1. gangs vedtak i saken.

Det anbefales derfor at Trysil kommune ikke tar klagen til følge og opprettholder sitt vedtak fattet den 8.7.2019.