



Vår dato  
04.03.2013

Vår referanse  
GRAA/2013/35-19

Deres referanse

Vår saksbehandler  
Gro Aalbu

Direkte telefon  
72401811

Deres dato

Landbruks- og Matdepartementet  
postmottak@lmd.dep.no

## Høring - Endring i jordlovens § 12

Viser til Deres høringsbrev av 24.01.2013 og vedlagte høringsnotat til endringer i jordlovens § 12.

Oppdal Kommunestyre behandlet deling av landbrukseiendommer som egen prinsipiell sak i møte 30.11.2011, sak 2011/132. Saksframlegget og vurderingene tar opp i seg mye av det som er diskutert i høringsnotatet. Oppdal Kommunestyre gjorde slikt vedtak:

*"Kommunestyret ber om at deling av landbrukseiendommer i Oppdal skjer i samsvar med gjeldende lovregler, jfr. jordlova av 05.12.1995.*

*Tilsvarende gjelder for plan- og bygningsloven. Generelle vedtak om kommunale retningslinjer for saksbehandling kan ikke utformes og knyttes opp mot enkeltsaker som er under behandling. Enhver søker har etter forvaltningsloven krav på å få svar innen rimelig tid og uten unødig opphold. Enhver sak har krav på individuell behandling og vurdering tilsvarende tidligere og sammenlignbare saker og i henhold til godt politisk skjønn. Bygningsrådet bes behandle saken som tidligere i henhold til gjeldende nasjonale lover og regler.*

*Kommunestyret forutsetter at reglene praktiseres i samsvar med lovens formål slik at landbruksarealene anvendes slik at de gir tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i Oppdal, med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Kommunestyret mener at det i større grad må legges vekt på økonomiske omdisponeringer av verdier i landbruket for å øke mulighetene til forsvarlige endringer og forbedringer av driftsformer som kan gi mere robuste og bærekraftige driftsenheter for framtida. Kommunestyret mener derfor at muligheten til en mere aktiv bruk av landbruksarealene for å oppnå slike fordeler bør tillegges vekt i vurderingen av spørsmål om deling av landbrukseiendommer."*

Kommunestyrets vedtak i sak 2011/132, sendes herved videre som høringsuttalelse fra Oppdal kommune til endringsforslag av jordlovens § 12.

Med hilsen

Gro Aalbu

Fung. fagansvarlig landbruk



Vår saksbehandler  
Tor Sæther

Referanse  
TOSÆ/2011/1219-1/V61

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Kommunestyret	11/132	30.11.2011

## **Deling av landbrukseiendommer i Oppdal**

### Vedlegg

- 1 Praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12
- 2 Lov 1995-05-12 nr. 23: Lov om jord (jordlova)

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling - Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12

### **Saksopplysninger**

I forbindelse med behandling av Bygningsrådets sak 11/143 ble rådmannen gitt i oppdrag å utrede spørsmålet om deling av landbrukseiendommer.

Oppdal kommune har gjennom flere år hatt ulike sakstyper vedrørende deling av landbrukseiendommer oppe til behandling. Det dreier seg om delinger hvor det ønskes mindre tilleggsarealer til eksempelvis eksisterende bolig- og/eller fritidseiendommer, fradeling av seterbebyggelse for videresalg og søknader hvor tunet med påstående bebyggelse fradeles og hvor resterende jord- og skogbrukseiendommer videreselges til landbrukseiendommer som tilleggsjord. I forbindelse med bygningsrådets sak 11/143 ble en ny delingstype presentert hvor det søkes om fradeling av tunet med bygninger, og at kun deler av jord og skogbruksarealene videreselges. De resterende jord- og skogarealene ønskes da beholdt av søker.

Deling av landbrukseiendommer behandles etter jordlovens §§ 1 og 12. I henhold til § 12 så kan ikke eiendom som nyttes eller kan nyttes til jord og skogbruk deles uten tillatelse fra kommunen. Vurderingstemaene ved deling er om samfunnsinteresser av stor vekt taler for deling, eller om deling er forsvarlig ut i fra hensynet til den avkastningen eiendommen kan gi. Videre skal det blant annet tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, og det skal tas hensyn til gjeldende arealplaner etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet. Deling kan innvilges på de vilkår som er nødvendige for å ivareta formålene i § 1. De sentrale formålene er knyttet til å ivareta arealressursene slik at disse blir nyttet på den måten som er mest gunstig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Videre bør arealressursene disponeres på en måte som gir tjenelig bruksstruktur ut i fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

I tillegg vil deling av grunneiendom måtte behandles etter plan- og bygningslovens § 20-1, bokstav m. Her er formålet å fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Ved deling av landbrukseiendom vil det i de fleste tilfellene utløse dispensasjon fra gjeldende arealplaner i henhold til § 19 i plan- og bygningsloven. Ved behandling av dispensasjoner skal fordeler og ulemper veies opp mot hverandre, og det skal foreligge en klar overvekt av fordeler før grunnlaget for dispensasjon er tilstede. Videre skal berørt statlig eller regional myndighet gis anledning til å uttale seg i de tilfellene hvor det er snakk om dispensasjon fra plan.

Ved deling av landbrukseiendom må det i tillegg vektlegges føringer og bestemmelser gitt i retningslinjer og rundskriv fra mat- og landbruksdepartementet.

## Vurdering

Oppdal har over tid hatt en streng praksis vedrørende deling av landbrukseiendommer. Bakgrunnen har vært å tilgodese de som har yrket sitt i næringen, samt å bidra til robuste og fremtidsrettede enheter.

Fradeling av tun med bygninger ved videreslag av resteiendommen (jord- og skogbruksarealer) til landbrukseiendommer i drift, har vært praktisert for å etablere rasjonelle driftsenheter med et aktivt landbruk. Kommunen har i slike saker strukket seg langt når det gjelder størrelse på fradelt tomt til bygninger/tun. Dette har ofte vært en forutsetning for å få til en ønsket rasjonaliseringsgevinst ved videresalg av jord- og skogarealer. Samtidig har det vært vektlagt at resteiendommen etter fradelingen av jord, skog og utmarksarealer ikke fremstår som en urasjonell driftsenhet knyttet til landbruk. Dette har vært i tråd med de retningslinjer gitt av landbruks- og matdepartementet i brev av 29.06.10.

Fradeling av viktige driftsmidler som kårbolig og seterbebyggelse har og vært håndtert strengt i Oppdal. Flere søknader om fradeling av seterbebyggelse for videresalg er avslått, og det er innarbeidet en praksis som ved flere anledninger er stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. I og med at de fleste kårboliger er oppført i tilknytning til tunet vil en fradeling medføre drifts- og miljømessige ulemper både for boligen og for landbrukseiendommen. En kårbolig kan også være nødvendig av hensyn til driften av eiendommen og kan således ikke fradeles.

Søknader om fradeling av seterbebyggelse har i stor grad vært begrunnet med at det ikke lenger drives med setring på landbrukseiendommen og behovet for bygningen derved ikke lenger er til stede. I henhold til jordlovens formålsparagraf så innebærer hensynet til samfunnsinteressene at ressursene skal disponeres ut i fra framtidige generasjoners behov. Setra er en viktig del av gårdens totale ressursgrunnlag, og dette innebærer at selv om det ikke foreligger behov sett i forhold til dagens drift, så skal vurderingen knyttes til fremtidig behov. I tillegg vil alternativ bruk av seterbygningene uten at disse fradeles, eks. utleie, bidra til å styrke landbrukseiendommens ressursgrunnlag.

I Oppdal kommune er det i overkant av 640 landbrukseiendommer hvorav om lag 20 eiendommer er rene skog og utmarkseiendommer. De aller fleste landbrukseiendommene i Oppdal består av både jord- og skogbruksareal samt utmark. Gjennomsnittlig størrelse på landbrukseiendommene i Oppdal er på 745 dekar hvorav 110 dekar er jordbruksareal. Totalt 10 % av landbrukseiendommene i Oppdal er under konsesjonsgrensen dvs. inntil 25 dekar fulldyrka jord og ikke over 100 dekar totalt, eller inntil 500 dekar produktiv skog ved rene skogeiendommer. Dette innebærer at over 85 % av landbrukseiendommene i kommunen er av vesentlig størrelse både med hensyn på jord- og skogbruksareal samt utmark. Det vurderes derfor som lite heldig å dele landbrukseiendommer med

formål tilleggsjord for hele eller deler av jordbruksarealet, samtidig som hele eller deler av skogen og utmarka følger resteiendommen. En vil da etablere urasjonelle driftsenheter knyttet til landbruket, driftsenheter som vil ha et enda mindre ressursgrunnlag for å kunne drives rasjonelt og på en driftsmessig god måte.

Oppdal har til sammen 288 setereiendommer, hvorav 35 nyttes aktivt i forbindelse med melkeproduksjon på ku og geit. I tillegg nyttes om lag 180 setre til slipp, tilsyn og sanking av sau samt beite for storfe og noe grovforproduksjon.

En overveiende andel av setereiendommen i kommunen nyttes derfor i en eller annen form med tilknytning til husdyrholdet. Seterbygningene er en del av driftsapparatet på den enkelte landbrukseiendom og vil ofte være avgjørende for å kunne nytte setereiendommen i husdyrproduksjonen. En praksis som legger opp til at fradeling av seterbygningene kan tillates, vil derfor bidra til å redusere ressursgrunnlaget på den enkelte landbrukseiendom. I tillegg vil det medføre et økt innslag av fritidseiendommer i seterområdene, noe som på sikt vil forringe det til dels unike kulturlandskapet som kjennetegner seterdalene i kommunen.

For å imøtekomme kravene til effektivitet samt å skape robuste landbrukseiendommer for fremtiden, er det viktig å styrke eiendommens ressursgrunnlag. Trenden i landet for øvrig og i Oppdal er et stort innslag av leiejord, opp mot 40 %. For å sikre at arealressursene eies av de som driver i landbruksnæringen, må det legges til rette for salg av tilleggsareal både jord, skog og utmark. Dette kan gjøres som nevnt ved at tun med bygninger fradeles og at restarealene videreselges til eiendommer i drift. Vurderingene vil da være hvor langt en er villig til å akseptere oppretting av urasjonelle driftsenheter ved at større eller mindre deler av arealet beholdes ved en slik fradeling. I tillegg vil hensynet til å opprettholde og å styrke bosettingen i et område være et vurderingstema som vektlegges sterkt. Er det et ønske om et større tilbud av boligeiendommer og mindre gårdsbruk for salg, vil det være hensyn som må vektlegges ved fradeling av våningshus og videresalg av arealene som tilleggsjord. I Oppdal har en gjennom flere generasjoner med kommuneplaner avsatt store områder for spredt bosetting fra sentrum og ut i kretsen. Dette innebærer at det allerede er lagt til rette for en styrking av bosetting i de fleste områdene av kommunen.

Deling av landbrukseiendom som ikke er i tråd med det som hittil har vært praksis i Oppdal kommune vil skape presedens for lignende saker i fremtiden og det er derfor viktig at kommunen har en langsiktig og konsekvent praksis som er forutsigbar i forhold til søknader om deling av landbrukseiendommer.

Rådmannen vurderer at den praksis som er etablert i Oppdal kommune i forbindelse med deling av landbrukseiendommer er i tråd med jordlovens intensjoner jfr. §1 , og ivaretar arealressursene slik at disse blir nyttet på en måte som er mest tjenelig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

### **Rådmannens tilråding**

Saksdokumentene forelå som nevnt i saksinnledning.

Kommunestyret ber rådmannen videreføre den praksis som er innført i forbindelse med deling av landbrukseiendommer i Oppdal kommune. Etablert praksis ivaretar arealressursene slik at disse blir nyttet på en måte som er mest tjenelig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket

### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 30.11.2011**

## **Behandling**

Forslag fra AP v/Olav Bjørndal og SP v/Stein Lauritzen:

Kommunestyret ber om at deling av landbrukseiendommer i Oppdal skjer i samsvar med gjeldende lovregler, jfr. jordlova av 05.12.1995.

Tilsvarende gjelder for plan- og bygningsloven. Generelle vedtak om kommunale retningslinjer for saksbehandling kan ikke utformes og knyttes opp mot enkeltsaker som er under behandling. Enhver søker har etter forvaltningsloven krav på å få svar innen rimelig tid og uten unødig opphold. Enhver sak har krav på individuell behandling og vurdering tilsvarende tidligere og sammenlignbare saker og i henhold til godt politisk skjønn. Bygningsrådet bes behandle saken som tidligere i henhold til gjeldende nasjonale lover og regler.

Kommunestyret forutsetter at reglene praktiseres i samsvar med lovens formål slik at landbruksarealene anvendes slik at de gir tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i Oppdal, med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Kommunestyret mener at det i større grad må legges vekt på økonomiske omdisponeringer av verdier i landbruket for å øke mulighetene til forsvarlige endringer og forbedringer av driftsformer som kan gi mere robuste og bærekraftige driftsenheter for framtida. Kommunestyret mener derfor at muligheten til en mere aktiv bruk av landbruksarealene for å oppnå slike fordeler bør tillegges vekt i vurderingen av spørsmål om deling av landbrukseiendommer.

## **Vedtak**

Det ble stemt alternativt mellom rådmannens tilråding og forslag fra AP og SP. Fellesforslaget fra AP og SP ble enstemmig vedtatt.

### ***Vedtaket blir som følger:***

Kommunestyret ber om at deling av landbrukseiendommer i Oppdal skjer i samsvar med gjeldende lovregler, jfr. jordlova av 05.12.1995.

Tilsvarende gjelder for plan- og bygningsloven. Generelle vedtak om kommunale retningslinjer for saksbehandling kan ikke utformes og knyttes opp mot enkeltsaker som er under behandling. Enhver søker har etter forvaltningsloven krav på å få svar innen rimelig tid og uten unødig opphold. Enhver sak har krav på individuell behandling og vurdering tilsvarende tidligere og sammenlignbare saker og i henhold til godt politisk skjønn. Bygningsrådet bes behandle saken som tidligere i henhold til gjeldende nasjonale lover og regler.

Kommunestyret forutsetter at reglene praktiseres i samsvar med lovens formål slik at landbruksarealene anvendes slik at de gir tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i Oppdal, med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Kommunestyret mener at det i større grad må legges vekt på økonomiske omdisponeringer av verdier i landbruket for å øke mulighetene til forsvarlige endringer og forbedringer av driftsformer som kan gi mere robuste og bærekraftige driftsenheter for framtida. Kommunestyret mener derfor at muligheten til en mere aktiv bruk av landbruksarealene for å oppnå slike fordeler bør tillegges vekt i vurderingen av spørsmål om deling av landbrukseiendommer.