



Hallvar Müller  
Husantunvn. 216  
2560 ALVDAL

Alvdal, 07.10.2016

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>
16/1234-3	7188/16	GARD 2/65	Ole Sylte Heggset-62 48 91 36	
<i>(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)</i>				

## **MELDING OM DELEGERT VEDTAK - SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - SKOGTEIG GNR. 2 BNR. 65 - JORDLOVSBEHANDLING**

Delegert vedtak nr           314/16  
Hjemmel:                    Jordloven §§ 9 og 12  
Sakstype:                    Fradeling og omdisponering etter jordloven

### **Saksopplysninger:**

Det vises til søknad om fradeling av et ca. 28 dekar stort skogareal fra skogteig med gnr. 2 bnr. 65, tilhørende landbrukseiendom gnr. 7 m.fl. bnr. 218 m.fl. Teigen er beliggende langs rv. 3 nord for Paureng, og ca. 7-8 km fra søkers driftssenter beliggende inntil jernbanen ved foten av veien til Tronsvanglia.

Hovedformålet med fradelingen er salg og senere omregulering til næringsareal i regi Midt-Østerdal Transport AS, noe som er redegjort for i søknaden. Det er i tillegg tenkt utført en endring av veien i lia ved delingsteigen, samt noe oppdyrking for aktiv bruker i området. I den forbindelse er det tenkt omsøkt makebytte på arealer mellom denne og aktuell kjøper av skogparsellen.

En likelydende søknad om fradeling av skog til samme formål ligger også inn for naboparsellen gnr. 6 bnr. 1. Her er det omsøkte arealet estimert til ca. 19 dekar. Alt skogarealet ligger i et LNF-område hvor fradeling og bygging til annet formål enn landbruk ikke er tillatt.

Midt-Østerdal Transport AS som aktuell kjøper har kontorer og annen bygningsmasse på Paureng, like sør for skogteigen. Det er i søknaden vedlagt en plan for bruken av arealet, som beskriver historisk utvikling av kjøpers aktivitet fra oppstart i 1988 og videre etter at aktiviteten flyttet til Paureng i 1997. Virksomheten har i dag 69 ansatte og nærmere 60 vogntog. Det er i forbindelse med videreutvikling av denne aktiviteten at arealet ønskes fratelt og solgt.

Søknaden innebærer altså fradeling til annet formål enn landbruk. Dette gjør det nødvendig med dispensasjon fra gjeldende kommuneplan. Dispensasjonen behandles i tilknytning til plan- og bygningslovsbehandlingen av søknaden, som vil følge etter et eventuelt positivt jordlovsvedtak.

Søkerens driftsenhet består i følge databasen Gårdskart hos Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) av 64 dekar fulldyrka mark, 274 dekar produktiv skog, 9 dekar uproduktiv skog, samt 28 dekar åpen fastmark. Drøyt 10 dekar er bebyggt areal. Landbrukseiendommen er i aktiv drift med kjøtt- og ullproduksjon på sau.

## **Saksvurdering:**

### *Om lovgrunnlaget*

I følge jordloven § 12 må deling av eiendom som er nytta eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk godkjennes av departementet. Dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal tas i bruk slik at den ikke blir egna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

I vurderingen etter jordloven er det eiendommen som sådan vurdert i et langsiktig perspektiv som er det sentrale. Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår blant annet hensynet til *vern av arealressursene*, om delinga fører til ei *driftsmessig god løsning*, og om delinga kan føre til *drifts- eller miljømessige ulemper* for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova.

Samtykke til deling kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål som lova skal fremme.

Ved avgjørelsen av søknad om omdisponering og deling etter jordloven § 9 skal det blant annet tas hensyn til om deling kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også legges vekt på hensynet til kulturlandskapet og godkjente planer for arealbruken etter plan- og bygningsloven. Eventuell omdisponering kan godkjennes dersom det framkommer at samfunnsnyttan av omdisponeringen er tilstrekkelig stor til at lovens formål bør vike.

Sjøl om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettinga i området.

Bestemmelsen må tolkes i lys av jordlovens formål, jf. § 1. Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Dette er omtalt i rundskriv M-35/95 om jordlovens formål og M-1/2013 om omdisponering og deling. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Dette er viktige nasjonale mål som gjenspeiles i lovbestemmelsen.

Ressursgrunnlaget i forhold til jordloven § 12 er eiendommens ressurser i form av areal, bygninger, sameiedeler og rettigheter som er benyttet eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk. Delingsforbudet i § 12 skal blant annet hindre at bruk stykkes opp eller på annen måte får redusert ressursgrunnlaget.

Bestemmelsene i jordloven § 12 gjelder uten hensyn til om en eiendom har flere registernummer (gnr./bnr) når eiendommen eller ideell del av den er på samme eierhånd og, etter departementet sitt skjønn, må regnes som en driftsenhet.

### *Om søknaden*

Det omsøkte skogarealet utgjør en liten del av søkerens totale landbrukseiendom, og har beskjeden betydning for drifta av denne. Arronderingsmessig er skogteigen også beliggende langt fra driftssenteret.

Ut fra formålet med delingen er dette klart negativt med tanke på vern av arealressursene, selv om noe av arealet vil bli dyrket opp og tatt i bruk av aktiv gårdbruker på dyrkajorda ved skogteigen. Den øvrige delen av teigen er også vurdert for dyrking. I forhold til eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruksnæringen i området, ses det ikke spesielle ulemper for landbruket knyttet til planene.

Formålet med delingen er det som her blir aktuelt å diskutere, og i jordloven § 9 omtales hensynet til den samfunnsmessige betydningen av en deling og omdisponering. Dette er også utdypet i rundskriv M-1/2013, hvor det i pkt. 6.4 er pekt på at formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling, er en type samfunnsinteresse som kan tale for at det innvilges deling.

I delingssaken er det argumentert med at dette er videreutvikling av eksisterende næring, som har vokst ut av eksisterende tomt, samt at det er planer om nybygg. En innvilgelse av delingen vil slik sett kunne bidra til både å sikre eksisterende, samt skape nye arbeidsplasser. Dette vil også kunne bidra til ny bosetting i kommunen. Ut fra ren samfunnsnytte vil det derfor kunne sies at omdisponeringen bidrar til både å sikre økt sysselsetting og næringsutvikling, samt bosetting i kommunen og den øvrige delen av regionen. Dette er innenfor det som i jordloven kan forsvare fradelingen.

I søknaden er det vist til planer for både noe oppdyrking av nytt areal for den nærmeste aktive brukeren av dyrkajorda ved Paureng, samt at det er søkt om og gitt tillatelse til flytting av vei som sikrer den lokale trafikken inkludert ferdsel knyttet til landbruksdriften. I sum er dette argumentasjon som tilgodeser landbrukets interesser og gjør at en omdisponering kan forsvares.

#### *Eventuell fradeling i forhold til lov om naturmangfold og konsekvenser for klima og miljø*

Den omsøkte delingen vil innebære et naturinngrep og en endring av kulturlandskapet, men ut over dette anses det ikke spesielt ødeleggende for artsmangfold og planter/dyr i området. Formålet vil heller ikke gi spesielt negative konsekvenser for klima og miljø, sammenlignet med om planene realiseres andre steder.

#### *Rådmannens konklusjon*

Fradeling vil føre til en beskjeden reduksjon av driftsenhetens ressursgrunnlag, men vil være negativt med tanke på vern av arealressursene, spesielt ved at hele området er vurdert egnet for dyrking. Det er ut over dette ikke fare for eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruksnæringen i området, snarere det motsatte ettersom adkomstveier flyttes og det åpnes for dyrking av nytt areal i forbindelse med veiflyttingen.

Med bakgrunn i at omsøkte formål både sikrer eksisterende og skaper potensiale for nye arbeidsplasser, samt gir potensiale for økt bosetting i kommunen/regionen, mener rådmannen det foreligger tilstrekkelig samfunnsinteresse til å godkjenne fradelingen. Rådmannen konkluderer derfor med at delingssøknaden innvilges som omsøkt.

#### **Vedtak:**

1. Alvdal kommune, rådmannen, gir Hallvar Müller tillatelse til omdisponering og fradeling av ca. 28 dekar skogareal i skogteigen gnr. 2 bnr. 65 nord for Paureng i Alvdal. Arealet deles fra søkerens driftsenhet gnr. 7 m.fl. bnr. 218 m.fl. i Alvdal.

2. Det er et vilkår for fradelingen at arealene tas i bruk til de tiltenkte formål, henholdsvis oppdyrking samt at det øvrige godkjennes omregulert til næringsformål etter plan- og bygningsloven, og selges for å realisere aktuell kjøpers framlagte planer for dette.
3. Det er videre et vilkår for delingen at den fradelte parsellen selges uten rettigheter.
4. Det er også et vilkår at det foretas makeskifte som beskrevet i søknaden mellom aktiv bruker på Paureng og kjøper av skogarealet i forhold til dyrkingsarealet omtalt i saken.
5. Vedtaket er fattet med hjemmel i jordloven §§ 9 og 12 og begrunnes med at formålet for fradelingen er av så stor samfunnsmessig verdi at den kan forsvares.

**Klageadgang:**

De har rett til å klage på vedtaket som de har fått melding om. Klagefristen er 3 uker fra mottatt melding om vedtak. Klages det for sent, kan vi se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget klagefrist.

I klagen må det presiseres hvilket vedtak det klages over, hva som er årsaken til klagen og hvilke endringer som ønskes. Det bør også opplyses om eventuelle andre forhold som kan ha betydning for klagen. Klagen må undertegnes.

Klagen skal sendes til Alvdal kommune v. rådmannen, som har fattet vedtaket. Rådmannen vil vurdere saken på nytt og fremme sin innstilling for formannskapet. Opprettholdes vedtaket helt eller delvis, vil saken bli oversendt Fylkesmannen i Hedmark som klageinstans, for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Mariann Totlund (s)  
enhetsleder

Ole Sylte Heggset  
rådgiver landbruk

Kopi til: Midt-Østerdal Transport AS, Nord-Østerdalsvn. 5520 2560 ALVDAL  
Magne Enget, Nedre Plassmoen 58 2560 ALVDAL