

G/BNR 80/2 VIKEN I ØYER - SØKNAD OM FRADELING AV 126 DAA SKOG BEHANDLING ETTER JORDLOVEN § 12

Vedlegg:

1. Kartutsnitt over eiendommen M 1:0000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om fradeling datert 6. januar 2020
2. Brev fra O. A. Steinfinsbø datert 27. januar, begrunnelse for søknad

Sammendrag:

Odd Arne Høier Steinfinsbø søker om å fradele en skogteig på 126 daa fra Viken g/bnr 80/2 slik at denne kan selges til eier av naboskogteig som tilleggsareal. Skogteigen ligger i tilknytning til Fakkelmannen. Søker opplever at eierskap til denne skogen er en belastning. De er også plan om å søke full bruksrasjonalisering, dvs. at landbrukseiendommen deles opp og alle landbruksarealer selges som tilleggsareal til andre bruk. Dette vil evt. komme først etter at KDP Øyer sør er revidert.

Kommunedirektøren mener søknaden bør avslås etter en vurdering av hensynet til en tjenlig bruksstruktur, driftsmessige forhold og presedensvirkning. Ei deling vil ikke tilgodese en tjenlig bruksstruktur og det er ikke driftsmessige forhold som tilsier at deling gir noen klare fordeler. Det er heller ikke ønskelig å gjennomføre stegvise oppdelinger av bruk, ettersom kommunen kan miste muligheten i senere saker til å sette krav om full bruksrasjonalisering.

Privatøkonomiske forhold eller tilpasninger hos søker kan ikke tillegges vekt i saken.

Saksutredning:

Odd Arne Høier Steinfinsbø eier landbrukseiendommen Viken g/bnr 80/2 på Øyer vestsida. I søknad av 6. januar 2020 søker han og ektefellen Inge Lise Høier Steinfinsbø om å fradele en ca. 126 daa stor skogteig i Baklia. Teigen ligger sør for den såkalte Fakkelmannen og inngår delvis i «innrammingen» av figuren.



Søknaden fremmes som et første ledd i en bruksrasjonalisering. I samtale med søker har landbrukskontoret fått opplyst at det er et ønske om å fradele denne skogteigen nokså raskt. Ønsket er til dels begrunnet med at eierskapet til skog forbundet med Fakkelmannen oppleves å være en belastning. Grunneierne i Fakkelmannen har i mange år utsatt hogst for å bevare figuren, uten at de har oppnådd en langsiktig kompensasjonsordning mellom grunneierne og de interesser som ønsker Fakkelmannen bevart.

Etter planen skal skogteigen selges til Arne Haug, eier av Haug g/bnr 32/1. Han eier naboteigen i sør, denne ligger i Lillehammer kommune og har g/bnr 173/26. Etter hvert er dyrkamark og beiter aktuelle å selge til en nabo som driver aktiv melkeproduksjon. Gardstunet vil etter planen bli en frittliggende boligeiendom.

Til eiendommen hører også Viken sag hvor Steinfinnbø har hoveddelen av som virksomhet. Han ser for seg å skille ut sagbrukstomta som egen næringseiendom.

Det vesentligste av eiendommen, unntatt denne skogteigen, ligger innenfor KDP Øyer sør. Et mindre areal i tilknytning til sagtomta er avsatt til framtidig boligområde. Steinfinnbø ønsker ved revisjon av KDP Øyer sør å justere denne figuren noe. I påvente av KDP-rullering ønsker ikke Steinfinnbø å søke om full bruksrasjonalisering i denne omgang.

Fakta om eiendommen:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Betygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 3440-80/2 Areal i dekar									
3440-80/2	4	26,6	0,0	0,0	15,0	194,9	7,1	19,1	0,0
3440-155/1/588	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Sum	5	26,6	0,0	0,0	15,0	194,9	7,2	19,1	0,0

Dyrkamarka ligger fordelt på tre jordstykker. Ut fra arrondering anses jordvegen å være noe urasjonell. Ut fra nyere flyfoto kan det synes som om vel halvparten blir høstet maskinelt.

I tillegg til skogteigen i tilknytning til Fakkelmannen ligger det en mindre skogteig i lia opp for tunet, ellers er det skog i mosaikk rundt dyrkamark og beitearealer.

Det har ikke vært husdyrproduksjon på eiendommen på lang tid. Jordvegen er bortleid. Det er sagbruks- og foredlingsvirksomheten som i hovedsak utgjør næringsgrunlaget på eiendommen i dag.

Lovgrunnlaget:

Det følger av jordloven § 12 at deling av landbrukseiendom må godkjennes av departementet. Hva som skal vektlegges i delingsvurderingen fremgår av § 12 tredje ledd:

«Ved avgjerd om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

Utgangspunktet for bestemmelsen skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om, jf. Rundskriv M-1/2013, sist revidert januar 2018.

Bestemmelse om deling har nær sammenheng med lovens formålsbestemmelse 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. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Vurdering:

Forvaltning av landbrukseiendommer og -arealer er en samfunnsoppgave med lang horisont. Det er eiendommen en må ha i fokus. Eieren er i dette bildet kun en epoke i eiendommens liv. I slike delingssaker er det driftsenhetens samlede ressurser for framtidige generasjoner som skal vektlegges. Søkers foretaks- eller privatøkonomiske forhold kan kun vektlegges i saken som et korrigerende moment.

Tjenlig og variert bruksstruktur:

Sentralt ved vurderingen er om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Det kan være ulike oppfatninger av hva som er en tjenlig bruksstruktur. I någjeldende kommunedelplan for landbruk har en derfor lagt vekt på at det skal være drift på både store og små bruk og at det er viktig å opprettholde drift også i utkantene. Samtidig har en i behandling av enkeltsaker vært fleksibel med å tillate bruksrasjonalisering.

Viken er en liten landbrukseiendom uten selvstendig jordbruksdrift. Det er ikke påregnelig at det vil bli ny drift på eiendommen i slikt monn at det kan utgjøre en arbeidsplass. Det er derfor tvil om det er nødvendig at Viken består som selvstendig bruk med de ressurser bruket har i dag.

Konsekvensen av den omsøkte delinga er imidlertid at Viken mister en relativt stor del av eiendommens samlede arealressurser, uten at en har sikkerhet for at en til slutt oppnår en full bruksrasjonalisering. Ved tidligere fradelingssaker har det i hovedsak vært et krav at det skal være en full bruksrasjonalisering og at det etter deling ikke etterlates en resteiendom som utgjør en urasjonell landbrukseiendom. Kommunedirektøren mener det er en linje en bør følge også i denne saken.

Driftsmessig god løsning:

Hensynet til driftsmessig god løsning er viktig for å oppnå en kostnadseffektiv drift av landbruksarealene. Arronderingsmessige forhold og transportavstander er vesentlige forhold som skal vurderes.

Søknaden gjelder fradeling av en teig på 126 daa. Dette kan ikke regnes som et lite areal. Teigen som den er tenkt slått sammen med er på 163 daa. Det er slik sett to jevnbyrdige teiger som vil bli sammenslått. Det er ca. 240 meter felles eiendomsgrense. Arne Haug hogde store deler av sin teig i 2018. En kan ikke se at det er særlige driftsmessige fordeler ved å slå disse teigene sammen, verken for selger eller kjøper. Det er derfor ikke driftsmessige hensyn i denne saken som med tyngde taler for at deling skal tillates.

Helhetsvurdering:

Kommunen har ført en restriktiv holdning til å tillate løsriving av enkeltteiger. Det har likevel blitt tillatt for helt små arealer der det har vært klare driftsmessige fordeler ved å kunne slå en skogteig sammen med et større naboareal. I dette tilfellet er det verken en liten teig eller klare driftsmessige fordeler ved en deling.

Kommunedirektøren mener at søkers privatøkonomiske hensikter ikke kan tillegges vekt i saken. Kommunedirektøren mener det kan være gode grunner for å dele opp Viken, men da bør det gjøres etter en helhetlig delingsplan for alle landbruksarealer. På den måten vil en ha mulighet for å sikre en rasjonell bruksutforming. Kommunedirektøren mener derfor at søknaden bør avslås.

Hensynet til presedens taler også for å avslå saken. Dersom en tillater en praksis med å kunne fradele enkeltteiger kan kommunen miste styringsmuligheten til å kunne forlange full bruksrasjonalisering der det alternativet framstår som mest riktig.

Veiledningsplikten:

Landbrukskontoret har anbefalt søker om å søke om full bruksrasjonalisering nå, evt. å vente med delingssøknad til KDP Øyer sør blir revidert. Med tanke på at arealene rundt tunet på Viken i framtida kan bli mer verd som utbyggingsareal enn som landbruksareal, ønsker søker først å se an revisjon av KDP Øyer sør. Utfallet av dette vil gi søker de svarene han trenger for å ta beslutning om videre steg i delingsprosessen.

Søker har blitt orientert om at det er stor sannsynlighet for at søknad om fradeling av en enkeltskogteig kan bli avslått. Kommunedirektøren mener kommunen har oppfylt sin veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i jordloven § 12 avslås søknad fra Inger Lise og Odd Arne Høier Steinfinnbø om fradeling av en enkeltskogteig på 126 daa fra landbrukseiendommen Viken g/bnr 80/2. Det henvises til saksutredningen.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningslovens bestemmelser i kap IV. Klagefristen er tre uker fra melding om vedtak mottas. Det er Fylkesmannen i Innlandet som er klageinstans. En evt. klage sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Geir Halvor Vedum

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 24.03.2020 – sak 36/20:

Behandling:

Marthe Lang-Ree (SP) fremmet følgende endringsforslag for Øyer SP og Øyer SV:
«Med bakgrunn i vedtak i sak 23/20 i formannskapet 24. mars 2020, om delegering av saker fra kommunestyret til plan- og miljøutvalget, sendes saken over til formannskapet siden den anses som en prinsipiell sak».

Øyer SP og Øyer SV sitt endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med bakgrunn i vedtak i sak 23/20 i formannskapet 24. mars 2020, om delegering av saker fra kommunestyret til plan- og miljøutvalget, sendes saken over til formannskapet siden den anses som en prinsipiell sak.