

Kopimottaker:
Statsforvalteren i Oslo og Viken
Pb 325
1502 MOSS

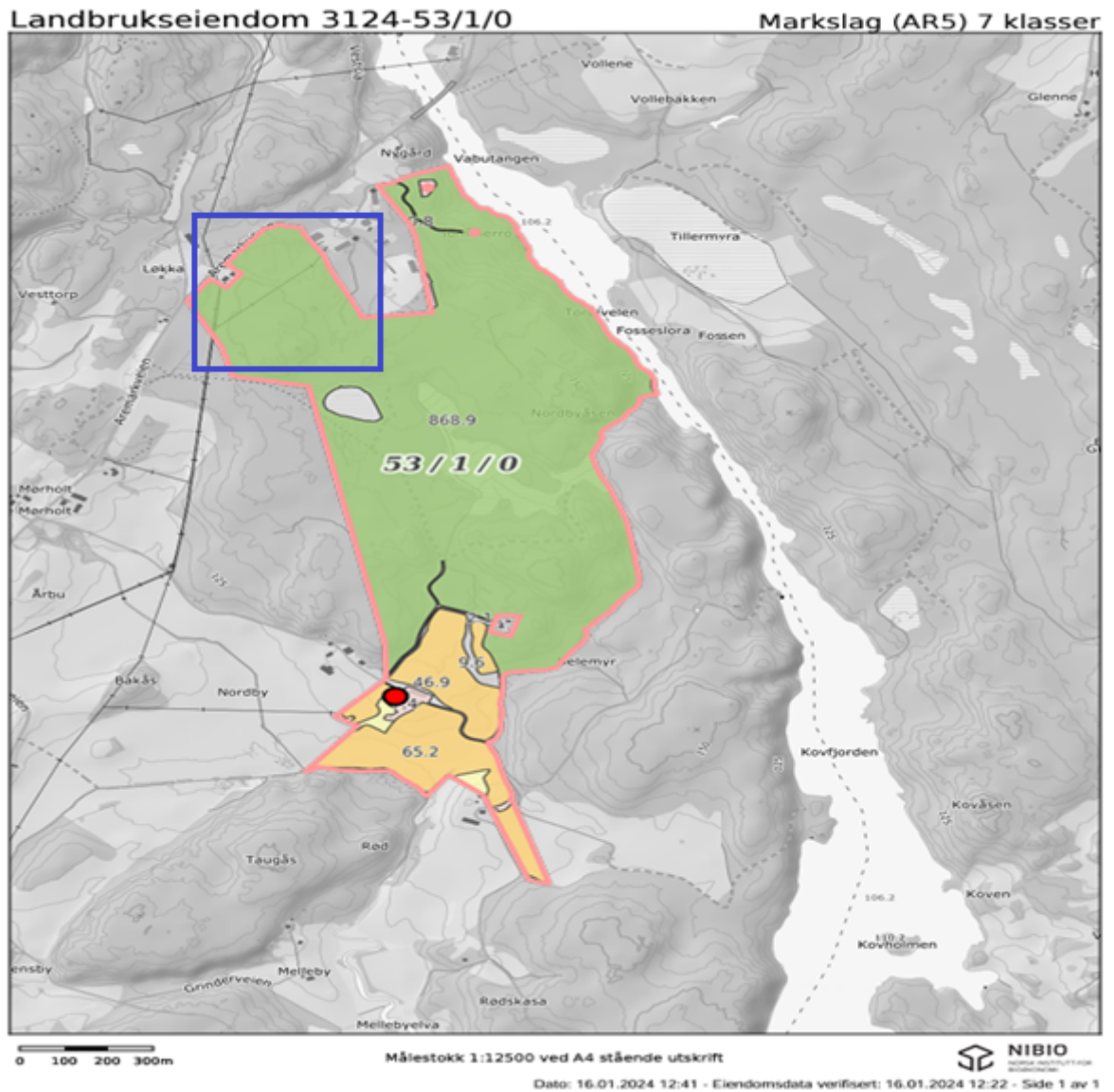
Vår dato: 01.02.2024
Vår referanse: 23/62270 - 4
Deres dato: 24.10.2023
Deres referanse:

Endelig vedtak - klage på Statsforvalterens vedtak om avslag på delingssøknad - gnr. 53 bnr. 1 - Aremark kommune

Sammendrag: Landbruksdirektoratet tar ikke klagen til følge, og stadfester Statsforvalterens vedtak. Dette betyr at det ikke er gitt samtykke til deling som omsøkt.

Landbruksdirektoratet viser til oversendelse av klagesak fra Statsforvalteren i Oslo og Viken (heretter kalt Statsforvalteren) av 6. desember 2023. Saken gjelder Statsforvalterens avslag på Aremark kommunes søknad om fradeling av omtrent 169 dekar skog fra gnr. 53 bnr. 1 i Aremark kommune.

Eiendommen



Utsnitt fra NIBIOs Gårdskart – gnr. 53 bnr. 1 i Aremark kommune. Omsøkt areal er i blå markering

Ifølge NIBIOs Gårdskart består eiendommen Nordby, gnr. 53 bnr. 1, av totalt 1 050,2 dekar. Av dette er 153,9 dekar fulldyrka jord, 8 dekar er innmarksbeite, 871,1 dekar er produktiv skog, 20,8 dekar er annet markslag og 14,4 dekar er bebyggelse. På eiendommen er det blant annet driftsbygning og bolighus.

Foruten et område på 22,6 dekar, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til industri, er eiendommen i sin helhet avsatt til LNFR-formål.

Sakens bakgrunn

Rambøll AS søkte 13. april 2023 deling på vegne av Aremark kommune. Aremark kommune er kjøper av det omsøkte arealet og saken er derfor behandlet av Statsforvalteren i førsteinstans, jf. forskrift om overføring av myndighet til kommunen m.fl. § 1 annet ledd. Kommunen oversendte saken til Statsforvalteren 6. juni 2023.

Gnr. 53 bnr. 1 eies i dag av Tom Sigurd Akre, og kommunen har i forbindelse med kjøpet fullmakt til å søke fradeling for det omsøkte arealet fra eier. Kommunen kjøper arealet som del av sitt behov for strategisk utvikling av fremtidige næringsarealer. Det omsøkte

arealet omfatter 169,9 dekar skog, nordvest på eiendommen. I oversendelsen av saken til Statsforvalteren anbefaler kommunen at delingssøknaden innvilges.

Landbruksdirektoratet viser til de overnevnte dokumentene i sin helhet.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren fattet vedtak 3. oktober 2023, hvor delingssøknaden ble avslått. Avslaget er begrunnet i at en deling vil gå på bekostning av det landbrukspolitiske målet om å styrke driftsenhetene i landbruket. Delingen innebærer at gnr. 53 bnr. 1 mister arealressurser som kan brukes til skogdrift eller annen tilleggsnæring.

Landbruksdirektoratet viser til Statsforvalterens vedtak i sin helhet.

Klagen

Statsforvalterens vedtak ble påklaget av Aremark kommune 24. oktober 2023.

Om hensynet til vernet av arealressursene anfører kommunen at arealet har liten verdi som landbruksareal fordi skogen på det omsøkte arealet er av lav bonitet. Kommunen beskriver arealet som glissent og lavtvoksende med kort vei ned til fast fjell. Skogen vil etter kommunens syn være lite regningssvarende å avvirke og eventuell avvirkning vil medføre at vekstforholdene raseres da fjellet under vil bli renskrapet som følge av arbeidet. Vedlagt klagen er det foto som underbygger dette.

Videre anfører kommunen at det omsøkte arealet er lite i forhold til eiendommens totale størrelse, og at omsøkt deling derfor ikke vil føre til at landbrukseiendommen blir vanskelig å drive rasjonelt eller å opprettholde som et aktivt bruk.

Kommunen anfører videre at en deling som omsøkt tilrettelegger for gode driftsmessige løsninger, og påpeker at det gir eier av gnr. 53 bnr. 1 mulighet til å konsentrere driften sin på den gjenværende eiendommen. Statsforvalteren og kommunen er enig i at omsøkt deling tilrettelegger for gode driftsmessige løsninger.

Videre anfører kommunen at omsøkt deling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Med henvisning til jordlova § 12 fjerde ledd anfører kommunen at det kan gis delingstillatelse dersom den ivaretar hensynet til bosettingen i området. Kommunen anser det som en saksbehandlingsfeil at Statsforvalteren ikke har vurdert omsøkt deling i lys av jordlova § 12 fjerde ledd.

Til dette momentet er det vedlagt befolkningsstatistikk fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) som viser negativ netto befolkningsvekst for kommunen de siste 20 årene, og det vises til at for en liten kommune med drøyt 1 000 innbyggere medfører dette store utfordringer. Videre vises det til at kommunen generelt har behov for større næringsarealer, og konkret til mulig etablering av Norsk Nukleær Dekommisjonerings anlegg for mellomagring av atomavfall. Kommunen anslår at denne etableringen vil bidra til å skape arbeidsplasser som vil være positivt for kommunen, også i et befolkningsperspektiv.

Landbruksdirektoratet viser til kommunens klage i sin helhet.

Oversendelse av klagen

Klagen ble ikke tatt til følge av Statsforvalteren og den ble derfor oversendt Landbruksdirektoratet 6. desember 2023.

I oversendelsen bemerker Statsforvalteren at kommunens planer for næringsutvikling på det omsøkte arealet innebærer et svakere vern for arealressursene, og at dette skal hensyntas i vurderingen, med henvisning til at det omsøkte arealet i hovedsak er regulert til LNFR.

Om hensynet til driftsmessig gode løsninger bemerker Statsforvalteren at skogen også har innslag av middels og høy bonitet.

Om hensynet til bosetting bemerker Statsforvalteren at kommunen ikke har definert bosettingshensynet som viktig for den delen av kommunen hvor gnr. 53 bnr. 1 ligger. Statsforvalteren vurderer at bosettingshensynet ikke gjør seg gjeldende i dette området. Statsforvalteren kan ikke se at en fradeling til fordel for industriformål vil være positivt for bosettingen i det konkrete området av kommunen som saken gjelder. Statsforvalteren vurderer at kommunens behov for utvidelse av industriområder ikke er et hensyn som omfattes av jordlovas formål.

Statsforvalteren viser til at slik bruksendring som kommunen ønsker må skje gjennom plan- og bygningslovens virkemidler.

Landbruksdirektoratet viser til oversendelsesbrevet i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Etter forskrift av 8. desember 2003, overføring av myndighet til kommunen m.fl. (delegeringsforskriften), er Landbruksdirektoratet klageinstans for statsforvalterens vedtak, jf. delegeringsforskriften § 9. Som klageinstans etter forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd kan Landbruksdirektoratet prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 annet ledd. Som klageinstans skal Landbruksdirektoratet vurdere synspunkter og sørge for at saken er så godt opplyst som mulig før det fattes vedtak, jf. fvl. § 33 femte ledd. Landbruksdirektoratet kan som klageinstans selv fatte nytt vedtak i saken. Alternativt kan Landbruksdirektoratet oppheve vedtaket, og eventuelt sende saken tilbake til underinstansen for helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Statsforvalterens vedtak er datert 3. oktober 2023, Aremark kommunes klage er datert 24. oktober 2023. Klagen er rettidig inngitt, og tas til behandling, jf. fvl. § 29 første ledd.

Vurdering av delingssamtykke

Av jordlova § 12 første ledd går det frem at *deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet*. Det skal vurderes om delingen legger til rette for en *tenleg og variert* bruksstruktur i landbruket, jf. jordlova § 12 tredje ledd. I vurderingen skal det tas hensyn til vern av arealressursene, hensynet til en driftsmessig god løsning, om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, jf. jordlova § 12 tredje ledd. Etter jordlova § 12 tredje ledd kan andre hensyn vektlegges dersom disse harmonerer med jordlovas formål, jf. jordlova § 1.

Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og å samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere, men deling skal tillates dersom de overnevnte momentene ikke taler mot dette.¹

¹ Rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2

Hensynet til vern av arealressursene

Det går frem av rundskriv M-2/2021² at hensynet til vern av arealressursene skal forhindre at det oppstår enheter som vanskeliggjør rasjonell drift og opprettholdelse av aktive bruk, eller som legger til rette for omdisponering av areal på et senere tidspunkt..

Landbruksdirektoratet vurderer at deling som omsøkt ikke i vesentlig grad bidrar til at det oppstår en enhet som vanskeliggjør rasjonell drift eller opprettholdelse av et aktivt bruk. Vi kan heller ikke se at delingen tilrettelegger for senere omdisponering av gjenværende areal på gnr. 53 bnr. 1, men legger til grunn at det omsøkte arealet planlegges å bli disponert til annet enn LNFR-formål. Gnr. 53 bnr. 1 har et totalareal på over 1 000 dekar, med relativt store skogressurser som blir noe redusert som følge av delingen. Eiendommens øvrige landbruksressurser berøres ikke. Gjeldende plansituasjon taler mot en deling som er ment å tilrettelegge for næringsutvikling i et LNFR-område.

Som følge av kommunens planer om å tilrettelegge for næringsutvikling på, eller i tilknytning til, det omsøkte arealet anser vi at dette medfører en viss svekkelse av hensynet til vernet av disse arealressursene.

Hensynet til en driftsmessig god løsning

Hensynet til driftsmessige gode løsninger innebærer at det i delingsvurderingen skal legges vekt på dagens driftsløsning sammenlignet med den som vil følge av delingen.

Skogen på det omsøkte arealet drives ikke i dag, og vil ved et delingsamtykke heller ikke bli drevet. Vi kan ikke se at landbruksvirksomheten på den resterende landbrukseiendommen vil bli nevneverdig påvirket av en eventuell fradeling. Landbruksdirektoratet kan ikke se at omsøkt deling medfører arronderingsmessige ulemper.

Med omsøkt deling ligger det fortsatt til rette for en god driftsmessig løsning for avgivereiendommen. Den vil fortsatt ha betydelige skogressurser, som sammen med eiendommens jordbruksressurser gir forutsetninger for en variert og kostnadseffektiv landbruksvirksomhet. Vi anser imidlertid fremtidig skogdrift av det fradelte arealet som lite sannsynlig med hensyn til kommunens planer om å tilrettelegge for næringsutvikling. Landbruksdirektoratet vurderer at hensynet til en driftsmessig god løsning i noen grad taler mot omsøkt deling.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Landbruksdirektoratet kan ikke se at omsøkt deling medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Andre hensyn i tråd med jordlovas formål

Landbruksdirektoratet har forståelse for at kommunen ønsker om å tilrettelegge for næringsutvikling og sysselsetting i kommunen. Vi kan imidlertid ikke se at dette er hensyn som direkte harmonerer med jordlovas formål, og vi kan derfor ikke vektlegge disse i vurderingen av om det skal gis delingsamtykke etter jordlova § 12.

Helhetsvurdering etter jordlova § 12 tredje ledd

I lys av gjeldende planverk for området at vil omsøkt deling bidra til en svekkelse av hensyn til vernet av arealressursene, og vi vurderer det som lite sannsynlig med fremtidig drift av disse arealressursene. En delingstillatelse i denne saken fremmer ikke en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, og bidrar ikke til at arealressursene disponeres på en

² Rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2

måte som sikrer og samler ressursene som grunnlag for nåværende og fremtidige eiere i landbruket.

Bosettingshensynet

Aremark kommune har anført at bosettingshensyn taler for at det bør innvilges deling som omsøkt i saken, og at det utgjør en saksbehandlingsfeil at Statsforvalteren ikke har vurdert om det skal innvilges deling etter jordlova § 12 fjerde ledd.

Landbruksdirektoratet bemerker at bosettingshensyn er av generell relevans i saker etter jordlova, jf. jordlova § 1 annet ledd. I vår vurdering har vi hensyntatt at målet med omsøkt deling er å bidra til næringsutvikling og sysselsetting som kan bidra til tilflytting til kommunen. Imidlertid kan vi ikke se at deling som omsøkt direkte fører til økt bosetting. I alle tilfeller anser vi at dette er et hensyn som er underordnet delingsbestemmelsens formål, og de hensynene som delingsbestemmelsen direkte ivaretar. § 12 fjerde ledd tar ikke sikte på tilfeller som dette, og i likhet med Statsforvalteren kan ikke Landbruksdirektoratet se at det ligger til rette for å gi delingssamtykke etter denne bestemmelsen.

Avslutningsvis bemerker Landbruksdirektoratet at en mer hensiktsmessig fremgangsmåte for kommunen kan være å bruke plan- og bygningslovens virkemidler, gjennom omregulering av arealet.

Vedtak: Landbruksdirektoratet tar ikke klagen til følge, og stadfester Statsforvalterens vedtak. Dette betyr at det ikke er gitt samtykke til deling som omsøkt.

Dette vedtaket er endelig, og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd. Kommunen har rett til innsyn i sakens dokumenter, jf. fvl. § 18 og § 19.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Henrik Thode Kristoffersen
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Aremark kommune

Rådhuset, Aremarkveien 2276

1798

AREMARK

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Pb 325

1502

MOSS