

**Kopimottaker**

Ås kommune, Bygg- og geodataavdelingen  
Postboks 195  
1431 ÅS

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 17/00218-16	<b>Saksbehandler</b> Stein Sæter	<b>Dato</b> 28.11.2017
-------------------	--------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

## **Gnr 17 bnr 1 Haug Østre i Ås kommune – Klage på delingsvedtak etter jordloven fattet av landbrukssjefen i Follo.**

Det vises til klage datert 07.11.2017 på landbrukssjefens avslag i vedtak etter jordloven 18.09.2017, sak 17/00218-8, om deling av landbrukseiendommen Haug Østre, gnr 17 bnr 1 i Ås kommune. I e-post av 06.10.2017 ble det søkt om utsatt klagefrist til 31.10.2017 og det ble innvilget av landbrukssjefen. Klagefristen ble ytterligere forlenget til 07.11.2017 etter ny søknad datert 30.10.2017. Klagefristen er med dette overholdt.

Saken gjelder avslag etter jordlovens § 12 på søknad om fradeling av tunet på Haug Østre, gnr 17 bnr 1 med et tilhørende areal på ca. 13 dekar. Restarealet bestående av fulldyrka jord og skog skulle overdras som tilleggsareal til naboeiendommen Haug Nordre gnr 16, bnr 1 tilhørende Per Ove Siggerud. Drift av tilleggsjorda skulle baseres på utleie.

I klagen gjøres det oppmerksom på en endret driftsmessig løsning fra Per Ove Siggeruds side forutsatt fradeling og kjøp av omsøkte tilleggsareal. I tillegg til sin virksomhet i dag på driftsenhet Haug Nordre og Hoxmark Nordre vil Siggerud nå selv bli en aktiv næringsutøver i landbruket ved at han selv skal stå for landbruksdrifta, men at dette betinger større jordbruksarealer for å oppnå en mer rasjonell drift enn med dagens arealer. I den forbindelse er det også til klagen lagt ved en driftsplan utarbeidet av Norsk Landbruksrådgiving datert 24.10.2017 som tar utgangspunkt i kjøp av omsøkte tilleggsareal. I driftsplanen er det lagt opp til korn og grasproduksjon på til sammen 516 dekar hvorav tilleggsarealet utgjør ca. 346 dekar. Drifta skal baseres på egne maskiner og redskap samt leiekjøring. Kornet skal leveres direkte til mølle, men den kombinerte lager- og ridehallen på Hoxmark Nordre kan brukes som bufferlager ved behov.

### **Landbrukssjefens vurdering**

Hovedbegrunnelsen for landbrukssjefens avslag på delingssøknaden var at tilleggsarealene skulle gå til en landbrukseiendom hvor eieren ikke var en aktiv næringsutøver i landbruket, men leide ut det meste av sine jordbruksarealer. Også tilleggsjorda skulle etter planen leies bort, og til en annen bruker enn i dag. Landbrukssjefen mente derfor at delingen ikke ville

styrke landbruket eller gi bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur. Dette jamfør føringer gitt i Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2013 vedrørende fradeling av tilleggsjord. I henhold til klagen skal eier av Haug Nordre, Per Ove Siggerud, nå selv stå for drifta, men at dette betinger kjøp av tilleggsarealet for å gi grunnlag for rasjonell jordbruksdrift. En slik endring i planen for framtidig drift av tilleggsarealene medfører en tilpasning til hovedinnvendingen i landbrukssjefens begrunnelse for avslag, og danner et nytt utgangspunkt for vurdering av delingssøknaden etter jordloven.

Etter landbrukssjefens vurdering er det ikke tvil om at kjøp av Haug Østre som tilleggsareal vil styrke næringsgrunnlaget ved en omlegging til egen drift på driftsenheten Haug Nordre/Hoxmark Nordre. Som påpekt i landbrukssjefens vedtak ligger det også arronderingsmessig til rette for en sammenslåing, da deler av Haug Østre og Haug Nordre har felles grenser og at det ellers er korte driftsveier mellom eiendommene. Forutsatt egen drift vil en derfor oppnå en god bruksstruktur i dette tilfellet ved å slå jord- og skogarealene på Haug Østre sammen med driftsenheten Haug Nordre/Hoxmark Nordre.

Som omtalt i vedtaket til landbrukssjefen kan eiendommen Haug Østre med sitt arealgrunnlag etter norske forhold anses som en ressurssterk landbrukseiendom, og at dette kunne tale mot å bruke eiendommen som tilleggsareal. Situasjonen i dag er imidlertid at eieren ikke driver den selv, men leier ut jorda. Dette kan svekke interessen for å gjøre investeringer for å holde jorda i god hevd. Det må antas at en aktiv næringsutøver har større egeninteresse i å gjøre dette. Dette er et argument som også kan tale for å akseptere en deling av Haug Østre, forutsatt at det oppnås en god bruksstruktur for det bruket som får kjøpt jord- og skogarealene. I driftsplanen utarbeidet av Norsk Landbruksrådgivning er det forøvrig også lagt opp til at ny eier i 2019 skal grøfte 85 dekar av jorda på Haug Østre.

Det kommunen v/landbrukssjefen her må ta stilling til er om den konkrete eiendommen som tilleggsjorda planlegges solgt til fører til en akseptabel driftsmessig løsning. Det er altså ikke vurdert om det kan tenkes bedre driftsmessige løsninger ved at tilleggsjorda legges til andre driftsenheter. I slike saker kan ikke offentlig myndighet diktere en bestemt driftsmessig løsning, men må vurdere om den konkrete omsøkte løsningen kan godkjennes i henhold til jordloven med retningslinjer.

Øvrige momenter etter jordlovens § 12 som skal vurderes ved en deling er tidligere drøftet i landbrukssjefens delingsvedtak av 18.09.2017. Dette gjelder hensynet til om delingen vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området samt eventuelle konflikter med landbruket dersom tunet på Haug Østre blir en boligeiendom. Det ble her konkludert med at det ikke kunne legges stor vekt på dette, og det er ikke nye forhold i den foreliggende klage som skulle tilsi endring av dette.

Ut fra nye opplysninger i klagen og vurdering av disse opp mot jordlovens delingsbestemmelser er landbrukssjefen kommet til at det er riktig å omgjøre tidligere vedtak etter jordloven av 18.09.2017 til gunst for søker. Omsøkt areal som skal følge tunparsellen er på ca. 13 dekar, hvorav ca. 4 dekar er fulldyrka jord (arealet inntil østsiden av tunet). Etter landbrukssjefens syn er det naturlig at det fulldyrka arealet inngår i arealet som skal være tilleggsareal. Det bør derfor være en forutsetning for delingen at det til tunparsellen, som etter

en deling vil bli å regne som en boligeiendom, kun skal følge med det opparbeidede tunarealet på ca. 9 dekar.

Landbrukssjefen i Follo fatter etter fullmakt kommunens vedtak i saken etter jordloven.

**Vedtak etter jordloven:**

**Med hjemmel i jordlovens § 12 finner Ås kommune å kunne gi tillatelse til fradeling av tunet med et tomteareal på ca. 9 dekar på eiendommen Haug Østre, gnr 17 bnr 1 i Ås kommune.**

**Det settes som vilkår for fradelingen at restarealene tilhørende Haug Østre, gnr 17 bnr 1, overdras som tilleggsareal til annen landbrukseiendom, i dette tilfellet Haug Nordre gnr 16 bnr 1, og blir drevet som en samlet driftsenhet i landbruket som beskrevet i klage på opprinnelig vedtak.**

**Det forutsettes at grensene som fastsettes ved oppmålingsforretningen skjer i samråd med Follo landbrukskontor.**

Landbrukssjefen har behandlet søknaden etter jordloven. I tillegg må kommunens godkjenning etter plan- og bygningsloven foreligge før tiltakene gjennomføres.

Dette vedtak kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, landbruksavdelingen. Eventuell klage sendes om Follo landbrukskontor. Klagefristen er tre – 3 – uker fra mottakelse av dette brev.

Med hilsen

Lars Martin Julseth  
Landbrukssjef

Stein Sæter  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottakere:

Adv. Tore Skar, Postboks 174, 1541 VESTBY  
Sven Åge Finstad, Drøbakveien 181, 1433 ÅS

Kopi:

Per Ove Siggerud, Nyveien 76, 1430 ÅS  
Ås kommune, Bygg- og geodataavdelingen, Postboks 195, 1431 ÅS