

Kopimottaker
Ås kommune, Bygg- og geodataavdelingen
Postboks 195
1431 ÅS

Deres ref.	Vår ref. 17/00218-8	Saksbehandler Stein Sæter	Dato 18.09.2017
-------------------	-------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

Gnr 17 bnr 1 Haug Østre i Ås kommune - Søknad om deling. Behandling etter jordloven.

Advokat Tore Skar har på vegne av Sven Åge Finstad søkt Ås kommune om deling av landbrukseiendom Haug Østre gnr 17 bnr 1 i Ås. Søknaden er datert 30.06.2017. Siden saken gjelder deling av landbrukseiendom må søknaden behandles både etter plan- og bygningsloven og jordloven. I brev av 30.06.2017 har Ås kommune ved Byggesak og geodata bedt Follo landbrukskontor fatte vedtak i saken etter jordloven før de behandler den etter plan- og bygningsloven. For at tiltaket skal kunne gjennomføres må det foreligge et positivt vedtak både etter jordloven og plan og bygningsloven. Advokat Tore Skar har i brev av 10.08.2017 til Follo landbrukskontor kommet med tilleggsopplysninger til søknaden i forbindelse med innkomne bemerkninger etter nabovarsling etter plan- og bygningsloven.

Det søkes om fradeling av tunet på Haug Østre med et tilhørende areal på ca. 13 dekar. Et fulldyrka areal på ca. 5 dekar inntil østsiden av tunet inngår i omsøkt areal. Restarealet bestående av fulldyrka jord og skog er tenkt overdratt som tilleggsareal til naboeiendommen Haug Nordre gnr 16 bnr 1 tilhørende Per Ove Siggerud. I tillegg eier Per Ove Siggerud en ½- part av landbrukseiendommen Hoxmark Nordre gnr 20 bnr 2 som ligger i samme området. Etter opplysninger fra advokat Skar leies jorda på Haug Nordre og Hoxmark Nordre i dag ut til en gårdbruker i nabolaget, bortsett fra et areal som brukes i forbindelse med hesteholdet på Hoxmark Nordre. Planen er at denne gårdbrukeren etter hvert også i tillegg skal drive jorda tilhørende Haug Østre når leieavtalen med nåværende bruker går ut.

Behandling etter jordloven

Eiendommen Haug Østre er i følge gårdskart fra NIBIO på totalt 443 dekar fordelt på 349 dekar fulldyrka jord, 79 dekar skog og 15 dekar tun og annet areal. Bebyggelsen består av våningshus, en mindre bolig, driftsbygning og stabbur. Den dyrka jorda leies bort til kornproduksjon.

Naboeiendommen Haug Nordre gnr 16 bnr 1 tilhørende Per Ove Siggerud er i følge gårdskart fra NIBIO på totalt 130 dekar fordelt på 82 dekar fulldyrka jord, 4 dekar skogsgrunn, 37 dekar

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	64 96 20 87	Org.nr.	964 948 798
Postboks 183	Skoleveien 3	E-post:	follo.landbrukskontor@as.kommune.no	Bankgiro	1654.07.99605
1431 Ås					

åpen grunnlendt fastmark og 7 dekar vann og bebygd areal. Den tidligere driftsbygningen med et tilhørende tomteareal på 10,2 dekar er fradelt (gnr 16 bnr 18) og benyttes nå til brann- og ambulansetjeneste. Dette området inngår som et offentlig område i Reguleringsplan for brannstasjon m.m på Haug gård vedtatt 16.06.2010. Den øvrige del på ca. 28 dekar av reguleringsplanen har status som LNF-område og tilhører eiendommen Haug Nordre. Her ligger eiendommens to bygninger bestående av bolig og bryggerhus. Videre et område der det er gitt tillatelse til jordproduksjon/jordsorteringsanlegg samt en fangdam.

I tillegg til å eie Haug Nordre eier Per Ove Siggerud en ½-part av landbrukseiendommen Hoxmark Nordre gnr 20 bnr 2 hvor han for øvrig også bor. Den øvrige ½-part eies av ektefellen. Eiendommen ligger i nærheten av eiendommene Haug Østre og Haug Nordre. Eiendommen Hoxmark Nordre er i følge gårdskart fra NIBIO på totalt på 152 dekar fordelt på 86 dekar fulldyrka jord, 51 dekar skog og 15 dekar tun og annet areal. Bebyggelsen består av våningshus, to driftsbygninger og en kombinert lager- og ridehall.

Landbrukssjefens vurdering

Etter jordlovens §12, 3. ledd kan det gis samtykke til deling av landbrukseiendom når delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Det skal legges vekt på hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan også legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålene med jordloven. Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til.

Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2013 omhandler omdisponering og deling etter jordloven. Her er det åpnet for fradeling av tilleggsjord. Fra pkt. 8.3.2 siteres: «*Det er stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som elles leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.*»

Det søkes om tillatelse til fradeling av gårdstunet på Haug Østre gnr 17 bnr 1 med et tilhørende areal på ca. 13 dekar. Restarealet bestående av jord og skog er tenkt solgt som tilleggsareal til landbrukseiendommen Haug Nordre gnr 16 bnr 1 som eies av Per Ove Siggerud. I tillegg har Per Ove Siggerud en sameiepart på en ½-part av Hoxmark Nordre. Den andre sameieparten eies av hans ektefelle. Det forhold at han har en sameiepart i Hoxmark Nordre gjør at Haug Nordre og Hoxmark Nordre kan ses på som en driftsenhet, jfr. jordlovens §12 6 ledd. Hoxmark Nordre er bosted og driftssentret til Per Ove Siggerud. Landbruksdrifta er hestehold med 12 hester, hvorav 5 egne. Ut over nødvendige arealer til gras og beite leies det fulldyrka arealet ut til kornproduksjon.

Etter jordloven skal det være mulig å få tillatelse til deling av landbrukseiendom der formålet med delingen er tilleggsjord, og da særlig om jord som leies bort overføres til eie av en aktiv næringsutøver i landbruket. Å skaffe tilleggsjord til eie for en aktiv næringsutøver vil ofte gi

en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda, særlig i de tilfellene der eiendommene grenser inntil hverandre eller at det er kort avstand mellom dem, da dette innebærer korte driftsveier. Videre dersom kjøp av tilleggsjord fører til at bygningsmassen og driftsapparatet på bruket blir bedre utnyttet. I dette tilfellet kunne det i utgangspunktet være gunstig arronderingsmessig å legge jorda og skogen tilhørende Haug Østre til Haug Nordre, da eiendommene grenser inntil hverandre. Dersom kjøper også hadde vært en aktiv næringsutøver med landbruk som hovedinntekt kunne det også driftsmessig blitt til gunst for han å få tilleggsjord og særlig dersom han var leietaker til tilleggsjorda. Etter landbrukssjefens syn kan ikke kjøperen i dette tilfellet anses som en aktiv næringsutøver med landbruk som hovedinntekt som vil bruke arealet for å styrke inntjeningsnivåen på sin driftsenhet. Dagens drift er et mindre hestehold og restarealet leies bort til korndyrking. Det opplyses for øvrig også at kjøper etter et eventuelt kjøp av omsøkt tilleggsjord ikke har planer om å drive den selv, men vil leie den bort til en aktiv gårdbruker i området, en annen bruker enn leietaker på Haug østre i dag. Etter landbrukssjefens syn er ikke dette i overensstemmelse med intensjonen i jordloven for fradeling av tilleggsjord. Delingen som omsøkt vil ikke føre til bedre samsvar mellom eieforhold og leieforhold i landbruket. Et annet moment som forsterker dette er at Haug Nordre etter norske forhold kan anses som en ressurssterk landbrukseiendom med hensyn på at det dyrka arealet er 349 dekar. Eiendommens ressurser er derfor et godt utgangspunkt for at den fortsatt kan være en selvstendig eiendom.

Etter jordlovens § 12 skal det også legges vekt på om en deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Ved en eventuell deling vil tunet med tilhørende areal på Haug Østre kunne betraktes som en boligeiendom som er fritt omsettelig.

Driftsmessige ulemper kan være at delingen fører til dårligere arrondering av dyrka jord eller at adkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Tunet grenser i sør til fylkesvei som for øvrig også eiendommen har sin adkomstvei til. Utformingen på tomta vil derfor ikke medføre driftsmessige ulemper for landbruksdrifta i området ved en eventuell fradeling.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på eventuelle konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift, i dette tilfellet at tunet på Haug Østre blir en boligeiendom med sine interesser. Årsakene til konflikt er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra landbruksdrifta i området. Det legges ikke stor vekt på dette, da tunet i dette tilfellet allerede grenser til fylkesvei og brannstasjon og av den grunn allerede er utsatt for en del ulemper.

I forbindelse med at Ås kommune også skal behandle delingssøknaden etter plan- og bygningsloven er det sendt ut nabovarsel. Det er innkommet merknader til søknaden fra eierne av fire naboeiendommer. Kopier er oversendt Follo landbrukskontor. Merknadene går særlig på hvilken hensikt Per Ove Siggerud har for å skaffe seg tilleggsjord, og at dette kan være andre planer enn landbruk. Videre trekkes hans kvalifikasjoner til å drive en landbrukseiendom i tvil. I en av merknadene nevnes nylig anlagt landbruksvei på Haug Østre. Det fryktes at den kan brukes som argument for å tjene andre formål enn de som ble lagt til

grunn da veien be godkjent av kommunen. Videre at veien er solid opparbeidet og har dobbel bredde i forhold til minstekrav.

Landbrukssjefen har for sin del ingen grunn til å trekke i tvil at Siggerud er kvalifisert til å drive landbruk. Eiendommen Haug Nordre har han eid siden 1987 og han ervervet Hoxmark Nordre i 1999 sammen med sin ektefelle. Han har lang erfaring med drift på disse eiendommene, tidligere har han blant annet i tillegg til korn drevet med egg- og potetproduksjon. Han er også utdannet agronom. I dag er imidlertid hovedbeskjeftigelsen drift av jordsorteringsanlegget på Haug Nordre og tilleggsjorda skal etter det som er opplyst leies bort til en godt kvalifisert bruker. Når det gjelder tvil om hans egentlige hensikt med utnyttelse av eiendommen, så er det å bemerke at det er bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som til enhver tid styrer bruken av arealene. Når det gjelder omtalt vei er den godkjent av kommunen som veiklasse 3 landbruksbilvei. Landbrukskontoret har vært ute på befaring på veien og fant ikke at denne bryter med tillatelsen. Det vises videre i merknadene at Haug Nordre mangler driftsbygninger. Dette er riktig, men som det vises til i saksutredningen anses driftsbygningene på Hoxmark Nordre å inngå i driftsenheten til Per Ove Siggerud. Etter landbrukssjefens vurdering kan en ikke se at de innkomne merknadene har noen betydning for avgjørelsen etter jordloven.

Ut fra ovenstående er landbrukssjefen kommet til at det ikke er tilrådelig at jorda og skogen selges unna Haug Østre for å legges som tilleggsjord til naboeiendommen Haug Nordre. Det er åpnet for slike løsninger etter delingsbestemmelsen i jordloven dersom tilleggsarealet generelt går til en aktiv næringsutøver i landbruket og fører til bedre samsvar mellom eie- og leieforhold. Det er ikke tilfelle her. En kan ikke se at en deling som omsøkt vil styrke landbruket eller gi bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen, jfr Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2013 sitert ovenfor. I tillegg er det også lagt vekt på at Haug Østre etter norske forhold kan anses som en ressurssterk landbrukseiendom.

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

Vedtak etter jordloven:

Med hjemmel i jordlovens § 12 finner Ås kommune ikke å kunne gi tillatelse til fradeling av tunet med et tomteareal på ca. 13 dekar på eiendommen Haug Østre gnr 17 bnr 1 i Ås kommune, for å overdra restarealene som tilleggsareal til eiendommen Haug Nordre gnr 16 bnr 1.

Jamfør Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker fastsatt av Landbruksdirektoratet skal kommunen kreve inn gebyr for behandling av søknader om deling etter jordloven. Gebyret er på kr. 2000 og vil bli krevd inn av Ås kommune.

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:

Advokat 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
Knut og Aase Kvarme, Nyveien 51, 1430 ÅS
Advokatfirmaet Seland Orwall DA, Pb. 1938 Vika, 0125 OSLO
Thor Ivar Gangnæs og Birgitte Kvarme, Nyveien 57, 1433 ÅS
Øistein Kvarme, Nyveien 62, 1433 ÅS
Kjeld Bredo Holmsen, Otto Ruges vei 94 B, 1361 ØSTERÅS