

Roald Håkonsen
Elias Blix Vei 99

8130 Sandhornøy

DELEGERT VEDTAK

Deres ref.	Vår ref.	Dato:	Saksbehandler:	Epost:	Telefon
	2015/1962-0	10.02.2016	Iren Førde	forire@gildeskal.kommune.no	75 76 07 85

Vedtak om fradeling og salg av tilleggsjord til gnr 72 bnr 10

Søknaden ble behandlet etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak 68/14, som saksnummer 35/16.

Vedtak

Gildeskål kommune viser til saksutredninga, og godkjenner fradeling av parsell fra gnr 72 bnr 1 på ca 66 daa som omsøkt. Vedtaket gjøres med hjemmel i jordloven §§ 1 og 12.

Det settes følgende vilkår med hjemmel i jordloven § 12:

- Parsellen selges som tilleggsjord til gnr 72 bnr 10 til en pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Delingssamtykket faller bort dersom deling ikke er rekvirert innen 3 år etter at vedtaket er gjort. Deling må rekvireres hos kommunen.

Det gis tillatelse til deling også med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 jf § 1-6.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf vedlagte orientering om klageadgang.

Bakgrunn for saken

Lena Sande eier og driver gnr 72/10 i Våg. Driftsomfanget pr 1. januar 2016 er 26 ammekyr og 18 øvrige storfè, samt 10 vinterføra sauer og 20 verpehøns. I 2015 hadde hun over 400 daa dyrka jord i drift og 175 daa innmarksbeite. I tillegg kommer utmarksbeite. Andelen leiejord var i 2015 på nærmere 90 %. Behovet for å eie mer jord sjøl er derfor stort.

Sande har inngått avtale med Roald Håkonsen som eier gnr 72/1 om kjøp av teig på ca 66 daa. Kjøpekontrakt er vedlagt. Håkonsen søker nå om fradeling av denne teigen. Dersom det gis tillatelse til deling og denne gjennomføres, må Sande deretter søke om konsesjon for ervervet.

Parsellen ligger vel 500 m fra søkers eiendom, målt ved kjøring på vei. Sande leier og driver naboeiendommene, og leier også den omsøkte parsellen i dag.

Eiendommen

Gnr 72/1 består av 4 teiger og har et totalareal på ca 257 daa. Av dette er ifølge gårdskart 47 daa fulldyrka jord og 11 daa innmarksbeite. I tillegg har eiendommen andel i sameieareal på Ystneset og i Holmen utenfor. Sameiearealene er på tilsammen 145 daa, og er et sameie mellom et stort antall eiendommer.

Eiendommen har bolighus og gammelt fjøs. Gårdsdrifta er lagt ned for mange år siden. Deler av jorda er i bruk ved utleie.

Jordsøkers eiendom

Gnr 72/10 består av 4 teiger og har et totalareal på ca 520 daa. Av dette er ifølge gårdskart 57 daa fulldyrka jord, 10 daa overflatedyrka jord og 43 daa innmarksbeite. I tillegg har eiendommen andel i sameieareal på Ystneset og i Holmen utenfor. Sameiearealene er på tilsammen 145 daa, og er et sameie mellom et stort antall eiendommer.

Eiendommen har bolighus fra 1952 og et gammelt fjøs, uthus og naust.

Parsellen

Teigen som søkes fradelt har et areal på ca 66 daa. Den deles av jordbruksveien i Våg. Grunnen består av 27,5 daa fulldyrka jord. Resten er utmark og lauvskog av varierende bonitet. Terrenget stiger opp mot Forrberget.

Område og planstatus

Eiendommen ligger på vestsida av Sandhornøya som er et av de viktigste jordbruksområdene i kommunen, med ca 3.000 daa dyrka og dyrkbar jord.

I Våg er det i dag 2 bruk i aktiv drift; begge med sjølrekrutterende kjøttfè. Det meste av den dyrka jorda er i bruk.

I kommuneplanens arealdel er området betegnet som landbruks-, natur- og friluftsområde med forbud mot all deling og bygging.

I Våg ligger det godt til rette for fast bosetting med skole, barnehage og dagligvareforretning i bygda. Det er lagt til rette for å dagpendle både til kommunesenteret Inndyr, og til Bodø med hurtigbåt.

Lovanvendelse

Saken skal behandles etter jordloven og plan- og bygningsloven. Formålet med fradelingen er tilleggsjord og vurderes da å være fradeling til uendret bruk. Dette formålet vil alltid være i tråd med gjeldende arealplan, da det ikke innebærer noen endring av arealbruken.

Formålet med jordlova er å legge forholdene til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur

gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

Ved avgjørelsen 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 en 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 loven skal fremme.

Saken behandles også etter rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og Matdepartementet.

Vurdering

Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Det skal legges til rette for utvikling av bruk som er tjenlige for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut fra det området eiendommen ligger. Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må en se på ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv.

Når det skal legges vekt på "vern av arealressursane", kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. I denne saken har vi to eiendommer med ganske like jordbruksressurser. Det ene bruket har lagt ned drifta for mange år siden, og har ingen rekruttering eller planer om salg. Jordbruksarealene antas å bli bedre utnyttet og vernet ved å bli solgt til et aktivt bruk i en oppbyggingsfase.

Formuleringen "driftsmessig god løysing" innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende må trekkes inn. Arronderingsmessig vil ikke et salg spille særlig stor rolle. Begge eiendommene består av flere teiger. Jordsøkers eiendom har dyrkajorda godt samla, mens bnr 1 har jordressursene fordelt på to teiger. Ved salg som planlagt vil den aktuelle teigen bli liggende nærmere driftssenteret enn i dag.

Oppbygging av en enhet mot større bruk vil vanligvis føre til reduksjon i driftskostnadene, og føre til at en oppnår en driftsmessig god løsning. Dette antas å være tilfelle her for bnr 10.

For bnr 1 vil salg av omsøkt teig medføre en sterk reduksjon av eiendommens jordbruksressurser, og er ingen driftsmessig god løsning for denne eiendommen. Men når vi

...Å eg veit meg eit land...

snakker om salg av tilleggsjord må det tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning. Her mener rådmannen at det klart er tilfelle her.

Det er stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder av landet; kanskje spesielt i Nordland. Gildeskål er intet unntak. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Her er det anledning til å legge 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.

Deling og salg som avtalt her vil etter rådmannens vurdering ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Konklusjon

Etter en jordbruksfaglig samlet vurdering kan fradeling tillates etter jordlovens bestemmelser. Søknaden anbefales innvilget med vilkår om videresalg til gnr 72/10.

Andre opplysninger

Gebyrkrav på kr 4.075 for saksbehandling blir fakturert med det første, og sendes kjøper i eget brev.

Iren Førde
Saksbehandler

Rune Reisænen
Virksomhetsleder Plan, eiendom og utvikling

Vedlegg

1 Informasjon om klageadgang

Kopi til:

Lena Kristin Sande Elias Blix Vei 80