



Arnfinn Sofus Jelstad  
Kvithammarlia 9

8140 Inndyr

## DELEGERT VEDTAK

---

Deres ref.	Vår ref.	Dato:	Saksbehandler:	Epost:	Telefon
	2020/809	14.01.2021	Iren Førde	<a href="mailto:forire@gildeskal.kommune.no">forire@gildeskal.kommune.no</a>	40436252

---

### Vedtak om fradeling av tilleggsareal til landbrukseiendom, g/b 24/4 - Jelstad

Søknaden ble behandlet etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak 34/20, som saksnummer 15/21.

#### Vedtak

Gildeskål kommune viser til saksutredninga, og godkjenner fradeling av parsell fra gnr. 24 bnr. 4 på ca 9 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. 24 bnr. 5 til en pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

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

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra melding om vedtak ble mottatt. Mer informasjon om klageadgang gis ved forespørsel.

#### Bakgrunn for saken



Saken gjelder fradeling av et areal på ca 9 daa fra gnr. 24 bnr. 4 som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 24 bnr. 5. Omsøkt parsell grenser til bnr. 5.

Parsellen består av 1 daa innmarksbeite og resten er i hovedsak betegnet som annet markslag i gårdskart.

I kommuneplanens arealdel er området betegnet som et landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde, åpnet for noe spredt bygging av boliger og næringsbygg.

Omsøkt formål anses å være uendret bruk og i tråd med arealplanen.

## **Eiendommene og området**

Gnr. 24 bnr. 4 består av 2 utmarksteiger samt ei nausttomt. Totalt areal er ca 224 daa. Av dette er 76 daa produktiv skog og resten er i hovedsak registrert som annet markslag. Dyrka jord og bygninger er tidligere fradelt. Jorda ble solgt som tilleggsjord.

Gnr. 24 bnr. 5 består av 3 teiger med et totalareal på ca 556 daa. Av dette er 24 daa fulldyrka jord, 2 daa overflatedyrka jord, 21 daa innmarksbeite og 29 daa produktiv skog. Resten er annet markslag. Eiendommen har våningshus og driftsbygninger. Drifta er hestehold og noe høns/andre fugler/smådyr. Eier driver tilleggsnæring med utgangspunkt i gården og dyreholdet.

På Jelstad er det fast bosetting, noen fritidshus og aktivt jordbruk. Det er få kilometer til kommunesenteret med grunnskole, barnehage, matbutikk mm.

## **Lovanvendelse**

Saken skal behandles med hjemmel i jordloven og plan- og bygningsloven.

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 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.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltninga av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

Det følger av jordloven § 12 at det ved avgjørelsen av om samtykke til fradeling skal gis, skal legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

I vurderingen inngår blant annet:

- hensynet til vern av arealressursene
- om delingen fører til en driftsmessig god løsning og
- om delingen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Formålet med plan- og bygningsloven (PBL) er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Fradeling av tomter/opprettelse av grunneiendom etter PBL kan bare skje dersom det ikke er i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

## Vurdering

Formålet med delingsbestemmelsen i jordloven 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 ulike landbruksressurser. Eierne av bnr 4 har tidligere valgt å selge jorda som tilleggsjord til nabo. Eiendommen nyttes i dag til skogbruk og jakt; det er ikke lenger bolig for eier på eiendommen. Bnr. 5 har fast bosetting og aktiv drift. Omsøkt parsell antas å bli bedre utnyttet ved å bli solgt til et aktivt bruk. Det er positivt at aktive foretak får kjøpe areal som de har nytte av i drifta.

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 ligger det det godt til rette for ervervet som tilleggsjord da omsøkt parsell grenser til bnr. 5.

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

Etter en jordbruksfaglig samlet vurdering kan fradeling tillates etter jordlovens bestemmelser. Søknaden innvilges med vilkår om videresalg til gnr. 24 bnr. 5.

## Andre opplysninger:

Gebyrkrav på kr 4.730 for saksbehandling blir fakturert med det første, og sendes kjøper i eget brev.

- Oppmåling av tomta er rekvirert. Ta evt kontakt med en våre oppmålingsingeniører: Bjørnar Thoresen på tlf 976 02 839- mail: thobjo@gildeskal.kommune.no eller Richard Isdal Andersen på tlf 902 40 026- mail: andric@gildeskal.kommune.no
- Oppmålingsgebyr og tinglysningsgebyr (tinglysning av matrikelbrev) vil komme i tillegg og blir fakturert i etterkant.
- Ved salg/overdragelse til ny eier: Erverver må søke om konsesjon når parsellen er oppmålt og tildelt nytt bruksnummer. Både kjøper og selger må skrive under søknaden; eller kopi av signert kjøpekontrakt vedlegges søknaden. Gebyr for saksbehandling kr 5.000.
- Omkostninger tinglysning av skjøte: tinglysningsgebyr og 2,5 % av kjøpesum/verdi i dokumentavgift til staten

Iren Førde  
Virksomhetsleder plan og byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur.*

Kopi til:

Bjørn Olav Jelstad	Jelstad 9	8140	Inndyr
Geir Jelstad	General Fleischers G. 44	8003	Bodø
Svein Ivar Jelstad	Hammarn 32	8003	Bodø