

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - G/BNR 64/3+11

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 16/857

Arkiv: G/BNR 64/3

Saksnr.: Utvalg
56/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
25.10.2016

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget samtykker i at jordbruksarealene på gnr. 64 bnr. 3 + 11 kan deles ifra eiendommen, under forutsetning av at de selges som tilleggsjord til gnr. 72 bnr. 1, og kommer på «samme eigerhand» som gnr. 72 bnr. 1, jfr. jordlovens § 12 sjette ledd.

Rådmannen gis fullmakt til å fatte endelig delingsvedtak med utforming av parseller etter nærmere drøfting med partene.

Saksutredning:

Det søkes om fradeling av innmarka på gnr. 64 bnr. 3+11 for salg som tilleggsjord.

Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

Parter

Søker: Bent Kristiansen, Røtnesveien 16, 8289 Engeløya
Kjøper: Ronny Brunnes, Engeløyveien 79, 8289 Engeløya

Eiendommen

Gnr. 64 bnr. 3+11 er en landbrukseiendom på Røtnes, Engeløya. Eiendommen har i følge gårdskart et totalareal på ca. 287 da. Av dette er 53,7 da. registrert som fulldyrka jord, 3,7 da. overflatedyrka jord og 7,9 da. innmarksbeite. Utmarka omfatter ca. 4 da. produktiv skog, for øvrig uproduktiv skog og myrarealer. Eiendommen har et bolighus av nyere dato, men ikke driftsbygning. Eiendommen er ikke i selvstendig drift, men jorda har blitt drevet som tilleggsjord til nabobruk i lengre tid. Planstatus for tun/innmark er landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bygging til bolig-, nærings- og fritidstiltak kan tillates. For teigene ved Røtneskrysset (innmark og utmark) er planstatus LNFR, ikke åpnet for spredt bygging.

Det søkes om fradeling av alt jordbruksareal på eiendommen, med formål å selge dette som tilleggsjord til gnr. 72 bnr. 1, som eies av et nært familiemedlem. Kjøperen har nylig overtatt gnr. 72 bnr. 1 på Myklebostad, og etablert drift med storfe. Drifta er under oppbygging, og de har behov for tilleggsjord for å utvide og sikre drifta for framtida. På 72/1 er det bygningsmasse som egner seg for storfehold. Avstanden mellom tunet på 72/1 og innmarka ved Røtneskrysset er ca. 4 km. målt langs fylkesveien.

Søkeren skal beholde utmark og bygningene på gnr. 64 bnr. 3+11.

Lovgrunnlaget

Søknaden behandles her i henhold til jordlovens § 1 og 12. Før deling eventuelt kan gjennomføres må det også fattes delingsvedtak med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Jordloven

§1 Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§12 Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjust vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjust vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Landbruks- og matdepartementets rundskriv M1/2013 gir veiledning om forvaltningas tolkning av lovteksten. Det vises til side 18-20.

Vurdering

§ 12 tredje ledd angir hvilke landbruksmessige hensyn som i hovedsak skal legges vekt på i vurdering av delings spørsmålet. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

- Vern av arealressursene: For den aktuelle eiendommen er det jordbruksarealene som er aktuell å vurdere, ettersom det knapt er produktiv skog på eiendommen. Lang erfaring tilsier at det beste vernet av jordbruksareal er at arealet er i drift, og da helst at det drives av eieren selv. Jordbruksareal på nedlagte enheter med liten utsikt til gjenopptakelse av drift, står i langt større fare for å gå ut av drift og etter hvert gro igjen. Dette gjelder ikke minst for beiteareal. Den omsøkte løsningen med deling og salg vurderes derfor å gi et bedre vern av arealressursene enn dagens løsning.
- Driftsmessig god løsning: Det må vurderes om deling/salg som tilleggsjord gir grunnlag for ei kostnadseffektiv drift. Her har kjøreavstand/arrondering, utnyttning av bygningsmasse/driftsapparat osv. stor betydning. Kjøreavstand vil være ca. 4 km langs fylkesvei. Det må sies å være akseptabelt med dagens driftsmetoder. Det har stor

betydning at teigene som fradeles får ei god arrondering, som blant annet også legger til rette for gjerdehold og beiting. Det aktive bruket får styrket sitt driftsgrunnlag med opptil 65 da. jordbruksareal. Dette gir grunnlag for større driftsomfang, og dermed bedre utnytting av driftsapparatet. Samlet sett vurderes derfor deling med salg som tilleggsjord som ei driftsmessig god løsning.

- Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området: Her kommer også arronderingsmessige forhold inn. Videre bør det vurderes hvordan boligtomta som deles fra bnr. 3 utformes, for å unngå ulemper/konflikter knyttet til støv/støy/lukt osv. Det søkes her om ei relativt romslig tomt. Selv om dette innebærer at noe dyrka jord inngår i tomta, kan dette være ei løsning som tilrettelegger for å unngå nettopp drifts- og miljømessige ulemper. Det legges videre til grunn at det i dette området allerede er flere boligeiendommer etablert i umiddelbar nærhet av dyrkajorda. For de øvrige teigene som fradeles kan en ikke se at slike ulemper gjør seg gjeldende. Dette er et område med dyrka jord og beiteområder som er i bruk, og der det ikke er tomter/annen bebyggelse i umiddelbar nærhet.

Tidligere praksis har ikke åpnet for å dele ifra innmark og beholde utmarka på en landbrukseiendom. I 2009 ble jordlovens delingsbestemmelse betydelig endret. Før lovendringa kunne det ikke gis delingstillatelse med mindre samfunnsinteresser av stor vekt talte for det, eller deling var forsvarlig utifra hensynet til avkastninga på eiendommen som ble delt. Fradeling av innmarka, men opprettholdelse av landbrukseiendommen med tun/utmark, kunne ikke sies å være forsvarlig av hensyn til eiendommens avkastningsevne, og ble i regelen avslått. Dagens lovtekst åpner for ei mer helhetlig vurdering, der for eksempel vern av arealressursene og hensynet til den driftsenheten som styrkes kan tillegges vekt. Etter 2009 har det ikke vær søkt om slik oppdeling av landbrukseiendommer, og vi har derfor ikke noen praksis basert på dagens lovtekst.

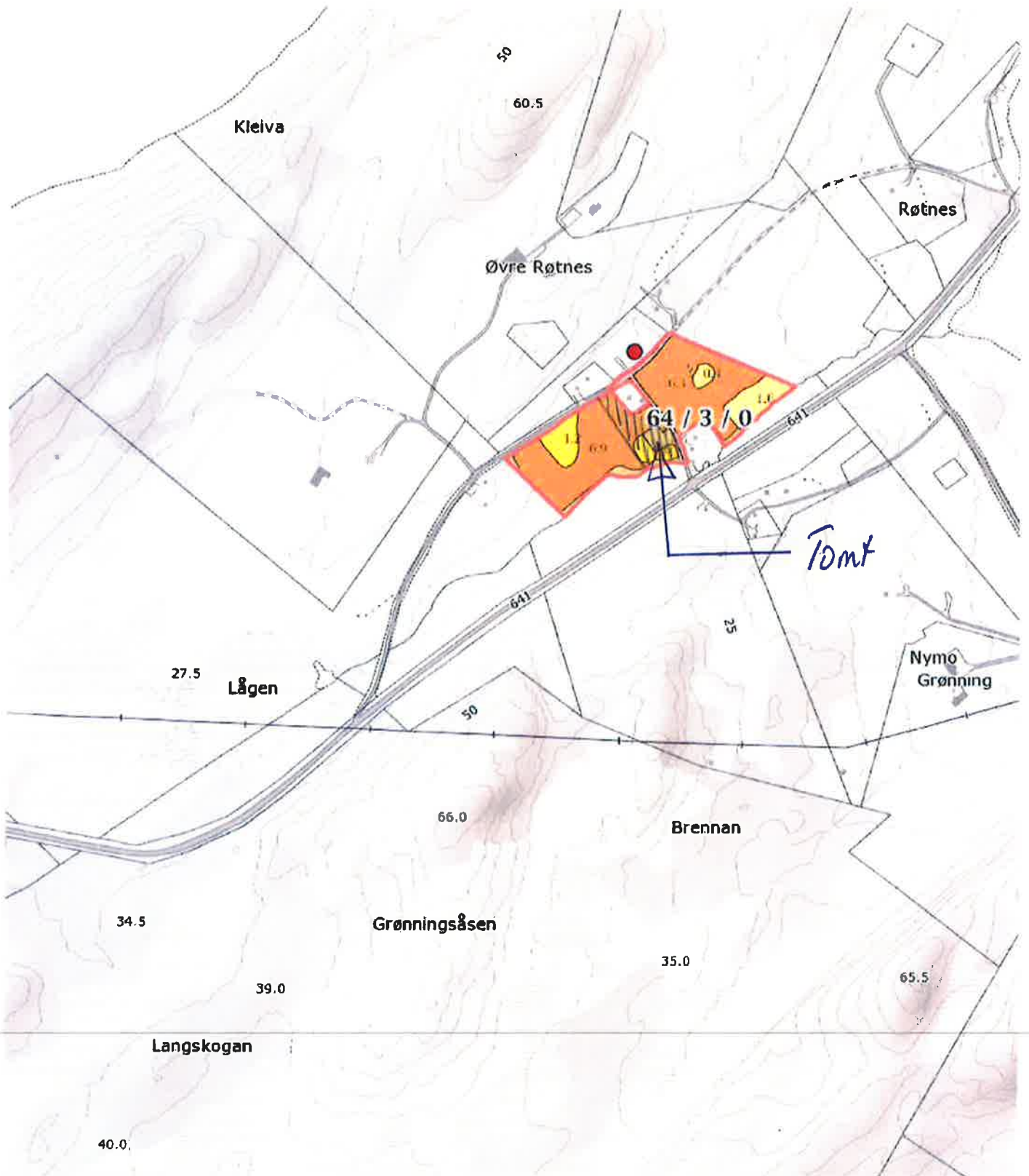
Samlet vurdering:

Jordloven tar sikte på å tilrettelegge for en tjenlig og variert bruksstruktur. Her får vi ei styrket driftsenhet, der en ung familie er i full gang med å etablere næringsmessig landbruksdrift. Det kunne vært ei vel så god løsning at kun bebyggelsen på gnr. 64 bnr. 3 ble fradelt, men søkeren legger vekt på å beholde utmarka sammen med bolighuset, for å kunne skaffe ved til eget bruk, for eksempel. Som landbrukseiendom vil den resterende enheten ha svært begrensa ressurser, og vil ikke ha grunnlag for å kunne etablere næringsmessig drift. Enheten vil være konsesjonspliktig ved omsetning ut av nær familie, men konsesjonslovens § 9 ang. landbrukseiendommer vil ikke komme til anvendelse.

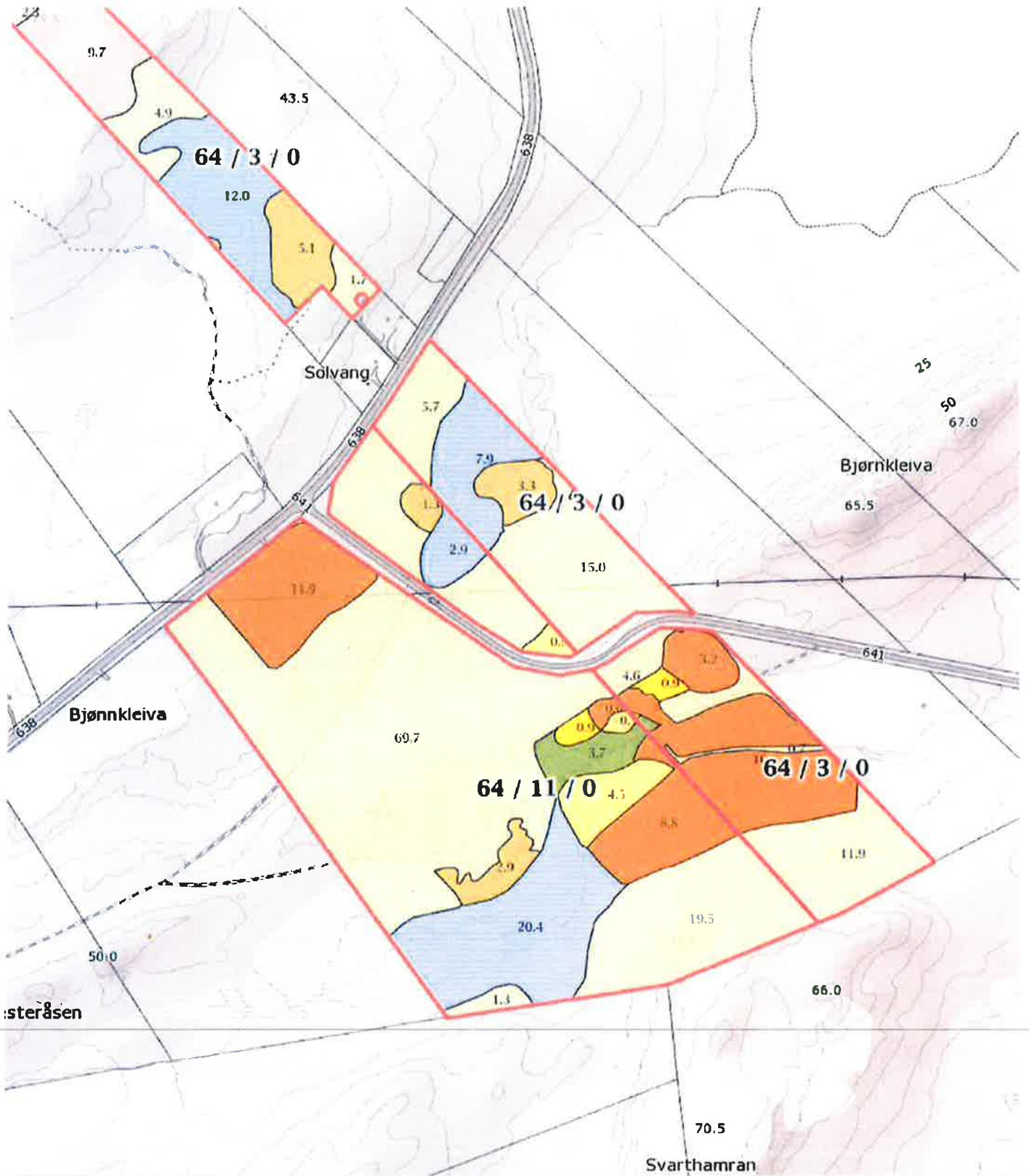
Det synes klart at den omsøkte løsninga gir det beste vernet av arealressursene, og at den legger til rette for ei driftsmessig god løsning. Videre drift av disse innmarksarealene, gjerne også med beiting, er også gunstig av hensyn til kulturlandskapet. På denne bakgrunn tilrås det at det gis tillatelse til fradeling av innmark, på vilkår av at de fradelte arealene selges som tilleggsjord til gnr. 72 bnr. 1. Det bør imidlertid arbeides videre med å komme fram til i god arrondering på de arealene som fradeles, slik at driftsmessige ulemper unngås.

Vedlegg:

Gårdskart gnr. 64 bnr. 3+11



 Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 18.10.2016	<p>Markslag (AR5) 13 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>53.7</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>3.7</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>7.9</td><td>65.3</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av særø høg bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Skog av høg bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>3.9</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>149.6</td><td>153.5</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>43.2</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>14.3</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>9.7</td><td>67.2</td></tr> <tr><td></td><td>Bebyggd, samf, vann, bre</td><td>0.7</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td><td>0.7</td></tr> <tr><td></td><td>Sum:</td><td>286.7</td><td>286.7</td></tr> </table>		Fulldyrka jord	53.7			Overflatedyrka jord	3.7			Innmarksbeite	7.9	65.3		Skog av særø høg bonitet	0.0			Skog av høg bonitet	0.0			Skog av middels bonitet	3.9			Skog av lav bonitet	0.0			Uproduktiv skog	149.6	153.5		Myr	43.2			Åpen jorddekt fastmark	14.3			Åpen grunnlendt fastmark	9.7	67.2		Bebyggd, samf, vann, bre	0.7			Ikke klassifisert	0.0	0.7		Sum:	286.7	286.7	<p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser</p> <p> Elendomsgrenser</p>
	Fulldyrka jord	53.7																																																								
	Overflatedyrka jord	3.7																																																								
	Innmarksbeite	7.9	65.3																																																							
	Skog av særø høg bonitet	0.0																																																								
	Skog av høg bonitet	0.0																																																								
	Skog av middels bonitet	3.9																																																								
	Skog av lav bonitet	0.0																																																								
	Uproduktiv skog	149.6	153.5																																																							
	Myr	43.2																																																								
	Åpen jorddekt fastmark	14.3																																																								
	Åpen grunnlendt fastmark	9.7	67.2																																																							
	Bebyggd, samf, vann, bre	0.7																																																								
	Ikke klassifisert	0.0	0.7																																																							
	Sum:	286.7	286.7																																																							
<p>GÅRDSKART 1848-64/3 Tilknyttede grunnelendommer: 64/3 - 64/11</p>																																																										
 NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																																																										



0 50 100 150m
 Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdate: 18.10.2016

GÅRDSKART 1848-64/3
 Tilknyttede grunnfelendommer:
 64/11 - 64/3



NIBIO
 NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbelte
- Skog av sær høg bonitet
- Skog av høg bonitet
- Skog av middels bonitet
- Skog av lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Myr
- Åpen jorddekt fastmark
- Åpen grunnlendt fastmark
- Bebygg, samf, vann, bre
- Ikke klassifisert
- Sum:**

AREALTALL (DEKAR)

Fulldyrka jord	53.7
Overflatedyrka jord	3.7
Innmarksbelte	7.9
Skog av sær høg bonitet	0.0
Skog av høg bonitet	0.0
Skog av middels bonitet	3.9
Skog av lav bonitet	0.0
Uproduktiv skog	149.6
Myr	43.2
Åpen jorddekt fastmark	14.3
Åpen grunnlendt fastmark	9.7
Bebygg, samf, vann, bre	0.7
Ikke klassifisert	0.0
Sum:	286.7

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser