FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 10/3855 Arkiv sakID.: 09/2965	Saksbehandler: Wilhelm Morgenstierne
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Plan- og utviklingsutvalget		
Sak nr.: 035/10	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 25.05.2010

ANKE PÅ VEDTAK I SAK 223/09 - SØKNAD OM TILLEGGSAREAL PÅ 7,5 DEKAR TIL BOLIGTOMT VED BÅTSVIK. SELGER: TOMMY JENSEN FLØYSAND. KJØPER: GRY-JANNE RUGÅS

Vedlegg:
1. Opprinnelig søknad om fradeling, datert 25.10.2009 vedlagt diverse kartkopier
2. Møtebok delegasjonssak 223/09, datert 13.11.2009
3. Klage på vedtak i delegasjonssak 223/09, datert 01.12.2009

Saksopplysninger:

I skriv fra Tommy Jensen Fløysand, datert 01.12.2009 påklages vedtaket i delegasjonssak 223/09. Det klages på at det ikke ble gitt tillatelse til fradeling av tilleggstomt på 7,5 dekar til eksisterende boligtomt på 1,5 dekar. Skogbrukssjefen ga i sitt delegasjonsvedtak kun tillatelse til fradeling av 0,2 dekar til garasje m.m. og 0,5 dekar til adkomstveien til boligen.

Klageren mener skogbrukssjefen snur hele saken på hodet og at skogsdrift vil gi en negativ avkastning for driften.

Kommunen anses å ha mottatt klagen innen utløp av klagefristen på 3 uker.

Saksbehandlers vurdering:

I klagen fremkommer det ikke nye momenter av betydning for saken. Søkeren/klageren står bare fortsatt fast på sitt og mener at siden det var vanskelig å drive med hogstmaskin på det omsøkte areal, så vil det ikke være mulig å kunne få noen lønnsom skogsdrift på det omsøkte arealet.

Som skogbrukssjefen peker på i saksutredningen i delegasjonssak 223/09, så kan skogsdriften på det omsøkte areal settes bort til selvhoggere av ved (hogst til eget behov) eller små vedprodusenter i området som kan gjennomføre vanlig motormanuell hogst. Det er ikke urimelig å kunne oppnå en rotnetto på kr. 150,- pr. fastkubikkmeter ved å sette bort en veddrift her på den måten. Grunnen til dette er at det er meget kort avstand til bilvei slik at skogsvirket for en del av området kan hogges direkte på bilvei eller vinsjes med traktor fra bilvei. I tillegg er ikke terrenget vanskeligere enn at en skogsvant person uten for store vanskeligheter kan foreta en motormanuell felling og kvisting. Til orientering kan jeg opplyse om at vedprodusent i Fauske nylig utkonkurrerte skogeierforeningen Allskog på pris i tilknytning til drift av lauvskog i Klungsetmarka.

Hva slags skog som vokser på arealet akkurat i dag skal ikke bety noe i denne sammenhengen. Det er primært arealets produksjonspotensiale som det først og fremst skal legges vekt på i forhold til jordloven. I dette tilfellet er det snakk om skogsmark med god skogbonitet som må vurderes som meget lett tilgjenglig, dvs et godt produksjonspotensiale.

At det kan lønne seg mer å selge arealet til boligtomt, kan ikke brukes som argument i forhold til jordlovens § 12.

Fradeling av så mye som 7,5 dekar, hvorav ca 7 dekar produktivt skogareal med god bonitet, som tilleggsareal til eksisterende boligtomt på 1,5 dekar, vil i fremtiden bidra til å skape presedens for fradeling av svært store boligtomtet på bekostning av landbruket.

Siden det i klagen ikke fremkommer nye momenter som skulle tilsi at vedtaket endres, mener saksbehandler at klagen ikke bør tas til følge.

INNSTILLING :

Utvalget for plan og utvikling viser til klagen og til saksutredningen og tar ikke klagen til følge. Vedtaket i delegasjonssak 223/09 opprettholdes.

Klagen sendes Fylkesmannen i Nordland for avgjørelse.

PLUT-010/10 VEDTAK- 26.01.2010

Wenche Setså (AP) foreslo:
Saken utsettes.

AP's utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Saken utsettes.

NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

Plan og utviklingsutvalget hadde klagesaken til behandling i møte 26.01.2010, men ønsket da å ha et informasjonsmøte med Fylkesmannen i Nordland, Landbruksavdelingen før de gjorde vedtak i saken. Slikt informasjonsmøte arrangeres i tilknytning til planutvalgets møte 25.05.2010. Klagesaken tas derfor til behandling på dette møtet.

NY INNSTILLING:

Utvalget for plan og utvikling viser til klagen og til saksutredningen og tar ikke klagen til følge. Vedtaket i delegasjonssak 223/09 opprettholdes.

Klagen sendes Fylkesmannen i Nordland for avgjørelse.

Fauske, 04.05.2010

Ragnar Pettersen
Rådmann

Utskrift sendes:
Skogbrukssjef til videre
forføyning

☐ **Rekvisisjon av kartforretning**

☐ **Søknad om deling av grunneiendom**

Jf. Kap. 2 og 3 i delingsloven av 23. juni 1978 med tilhørende forskrifter og § 93 1. ledd h) jf. §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985.

Til oppmålingsmyndigheten i

Fauske

J.nr. 84/09

Fauske kommune

Plan | Saksbeh. PEA

29/10-09

Klassering E1

J. ID 09/9595 | S. ID 09/2585

Rekvisisjonen/søknaden gjelder — Skriv ikke her

Eiendom før deling	Gnr. 84 | Bnr. 15 & 16 og 98/5 | ~~Festenr.~~ | ~~Seksjonsnr.~~ Bruksnavn | ~~Adresse~~
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over: ☐ A- hele grunneiendommen uten deling ☐ B - festegrunn ☐ C- enkelte grenselinjer, grensejusteringer ☐ D- Grensepåvisning etter målebrev ☒ E- Deling av grunneiendom med kartforrer\tning over parsell ☐ Annet;
Deling iht. pbl § 63	☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan ☐ Godkjent tomtedelingsplan ☒ Privat forslag
Søknad om dispensasjon	- jf. Pbl § 7, fra best. i ☐ Plan- og bygn.lo ☐ Forskrift ☐ Vedtekt ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (for eksempel andre rettighetshavere av betydning).	Området som omsøkes fradelt er ikke bedriftsøkonomisk lønnsom for skogsdrift da det er veldig kupert og steinete. Det ble forsøkt driftet sommeren 2009 men maskiner kom se ikke frem. Manuell skogsdrift vil ikke gi økonomisk gevinst for vår virksomhet.
Hjemmelshaver(e)	Navn: Tommy | Etternavn: Jensen Høysand Adresse: Leirset | Postnummer: 8210 | Poststed: Fauske
Underskrift	Sted: Bådsvik | Dato: 25/10-09 | Underskrift: Tommy Høysand

Copyright: Fauske kommune

OPPLYSNINGER TIL REKVISISJON/SØKNAD – fylles ut av søker

Nabooppgave

Det må legges ved kart/orienterende riss og andre dokumenter som viser grenser og naboforhold. Nabooppgaven nedenfor må fylles ut. Ved søknad om deling må det legges ved gjenpart av nabovarsel og kvittering for at varsel er gitt/sendt.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eieres/festers navn og adresse

Parsell(er) det er søkt fradeling for

Parsell/parsellene skal benyttes til	☐ Selvstendig bruksenhet	☒ Tilleggsareal til:	Gnr./bnr. 84/181
	☐ Bolighus		☐ Landbruk/fiske
	☐ Fritidshus		☐ Naturvern
	☐ Industri/berverk		☐ Off. friluftsområde
	☐ Varehandel/bank/forsikring/ hotell/restaurant		☐ Off. veg
	☐ Off. virksomhet		☐ Annet kommunikasjonsareal /teknisk anlegg
Atkomst Pbl § 66. 1 og vegloven §§ 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☒ Kommunal veg	☐ Privat veg
	☐ Ny avkjørsel fra off. veg		☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
	☒ Avkjørselstillatelse gitt	☐ Søknad om avkj.-tillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument
Vann-Forsyning pbl § 65	☐ Offentlig vannverk		☐ Privat fellesvannverk tilknytningstillatelse vedlegges
	☐ Annet		
Avløp Pbl § 66.2		☐ Privat enkeltanlegg	- spesifiser
	☐ Off. avløpsanlegg	☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslippstillatelse gitt	☐ Søknad om utslippstillatelse vedlegges	☐ Avløp sikret ifølge vedlagt dokument

Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for

Parsell nr.	Areal ca m2	Parsell skal brukes til	Navn og adresse på ev. kjøper/fester	J. nr.
	7500	tilleggsarealt	Gry-Janne Rugås Tlf 90609998	

N
84/181
19.10.2009
Målestokk 1:1500
Fauske kommune

Gårdskart

1841 - 84/15/0

Målestokk: 1:5000

skog+ landskap

Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 13.11.2009

Tegnforklaring (Areal i dekar)

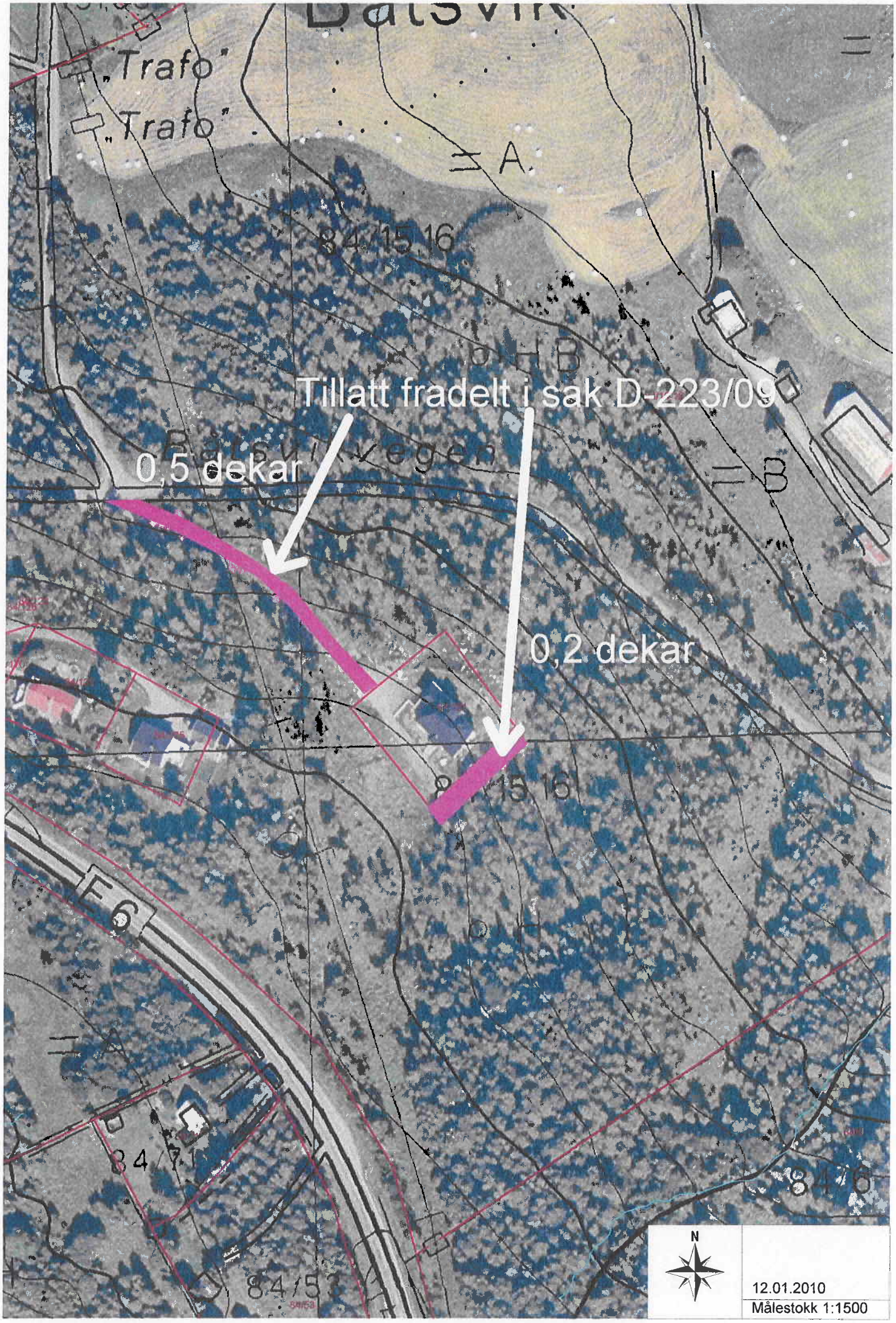
=	Fulldyrka jord	44.6	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	6.3	50.9
S	Skog, særs høg bonitet	0.0	
H	Skog, høg bonitet	123.2	
M	Skog, middels bonitet	121.9	
L	Skog, lav bonitet	19.3	264.4
i	Uproduktiv skog	28.8	
=	Myr	0.0	
	Jorddekt fastmark	10.7	
	Skrinn fastmark	0.0	39.5
	Ikke klassifisert	8.3	363.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

—— Eiendomsgrenser
. . . . Gamle markslagsgrenser fra N5raster


Trafo
Trafo
A
84/15/16
H B
Tillatt fradelt i sak D-223/09
Rødsvikvegen
0,5 dekar
B
0,2 dekar
15/16
E6
H
A
84/53
N
12.01.2010
Målestokk 1:1500

FAUSKE KOMMUNE

ADMINISTRATIVT VEDTAK

	JournalpostID: 09/10055 Arkiv sakID: 09/2585	Saksbehandler : Wilhelm Morgenstierne
Sak nr.: 223/09	Delegert plan- og utviklingsutvalg	Dato: 13.11.2009

84/15 OG 16 - FLØYSAND TOMMY - SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - TILLEGGSAREAL TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT VED BÅTSVIK

Saksutredning:

Eiendom:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	ID andel	Eiendomsnavn
Fauske	84	15,16				
Fauske	98	5				

Eier/selger:

Navn	Adresse
Tommy Jensen Fløysand	Båtsvik, 8210 Fauske

Kjøper/erverver:

Navn	Adresse
Gry-Janne Rugås	Båtsvik, 8210 Fauske

Saksforhold:

Bebygd (j/n)	N	Samsvar med godkjent plan (j/n)	-
Adkomst dyrka jord (j/n)	N	Ivaretar kulturlandskapshensyn (j/n)	J
Adkomst gjennom tunet (j/n)	N	Avstand tun, meter	125
Flere våningshus (j/n)	N	Adkomst gårdsvei (j/n)	N
Grenser bolig / hytte (j/n)	J	Vernskog (j/n)	J
Grenser dyrka jord(j/n)	N		

Det søkes om fradeling av tilleggstomt på 7,5 dekar til eksisterende bebygd boligtomt på ca 1,5 dekar. Det omsøkte arealet består av ca 0,5 dekar bilvei (adkomst til bolighuset) samt 7 dekar med produktiv skogsmark med god skogbonitet.

Den eksisterende boligtomten har behov for et areal på ca 0,2 dekar p.g.a. feilplassert garasje/uthus. Adkomstveien utgjør et areal på 0,5 dekar. Utover dette er det ikkje spesifisert hva det omsøkte tilleggsarealet skal nyttes til.

Eiendommen er ikke i landbruksmessig drift, men eierne bor på eiendommen. En del av dyrkamarka høstes for å skaffe for til hester søkeren har på eiendommen.

Søkeren hevder det ikke kan drives noe lønnsomt skogbruk på det omsøkte areal.

Oversikt over areal til landbrukseiendommen og omsøkte parsell:

Arealtype	Eiendommens areal	Areal omsøkte parseller		
	da	Parsell 1, da	Parsell 2, da	Parsell 3, da
Fulldyrket lettbrukt jord	44,6			
Mindre lettbrukt fulldyrka jord				
Fulldyrka tungbrukt jord				
Sum fulldyrka jord	**44,6**			
Overflatedyrka jord				
Innmarksbeite	6,3			
Sum overflaltedyrka/innmarksbeite	**6,3**			
Skog, særs høg bonitet				
Skog, høg bonitet	123,2	7		
Skog, middels bonitet	121,9			
Skog, lav bonitet	19,3			
Sum produktiv skog	**264,4**	**7**		
Uproduktiv skog	28,8			
Myr				
Annen jorddekt fastmark	10,7	0,5		
Grunnlendt areal/fjell i dagen				
Ikke klassifisert	8,3			
Sum uproduktive areal	**47,8**	**0,5**		
Totalt areal	**363,1**	**7,5**		

Jordlovens § 12 forbyr deling av eiendom som blir nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten samtykke fra landbruksmyndighetene. Dette gjelder uten hensyn til om eiendommen har flere gnr/bnr og etter landbruksmyndighetens skjønn må regnes som en driftsenhet. I § 12 fremgår det også at landbruksmyndigheten kan gi tillatelse til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Når saken skal avgjøres, skal det bl.a. tas hensyn til om deling kan føre til drifts- og eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken med grunnlag i plan- og bygningsloven samt hensynet til kulturlandskapet.

Det synes ikke å være samfunnsinteresser av større vekt som taler for omsøkte fradeling.

Det dreier seg her om en forholdsvis liten landbrukseiendom med innmarksareal på 50,9 dekar og produktiv skog på 264,4 dekar hvorav en større del ikke er så lett tilgjengelig. Slik sett er det viktig av hensyn til eiendommens avkastning å beholde mest mulig av eiendommens produktive areal, spesielt de som er forholdsvis lett tilgjengelige. Ut i fra disse synspunkter kan den omsøkte fradeling av 7,5 dekar fra eiendommen ikke anses som forsvarlig med hensyn til eiendommens avkastning. En fradeling på 0,2 dekar for å få pass til garasje/uthus og en fradeling av 0,5 dekar for eksisterende adkomstvei vil derimot kunne anses som forsvarlig m.h.t. avkastningen idet det her er snakk om svært lite produksjonsareal. Forutsetningen for dette er at søkeren (eieren) får tinglyst bruksrett til adkomstveien slik at han kan nytte denne i forbindelse med utnyttelse av eiendommen.

Skogbrukssjefen kjenner godt til det areal det her er søkt om. Selv om arealet består av skrånende areal som også har en del stein og groper, så vil det være forholdsvis greit å drive ut skogen motormanuelt her (liten avstand til bilvei). Jeg regner med at det her godt kan selges ved på rot for kr 150 kroner pr. fm3. Det kan dermed absolutt drives lønnsomt skogbruk på arealet. Etter hogst kan det med 100 % offentlig tilskudd plantes gran som i fremtiden vil gi betydelig større økonomisk gevinst.

VEDTAK :

Skogbrukssjefen viser til saksutredningen og nekter med hjemmel i jordlovens § 12 omsøkte fradeling av 7,5 dekar idet en slik fradeling ikke anses forsvarlig med hensyn til eiendommens avkastning.

En fradeling av tilleggsareal på 0,2 dekar for garasje m.m. langs sørøstre side av eksisterende boligtomt samt 0,5 dekar som omfatter adkomstveien gis det imidlertid tillatelse til siden dette anses som avkastningsmessig forsvarlig for eiendommen. Forutsetningen for dette er imidlertid at søkeren (eieren av landbrukseiendommen) får tinglyst bruksrett til adkomstveien slik at denne kan nyttes for å utnytte eiendommens ressurser.

Fauske, 13.11.2009

W. Morgenstierne

Wilhelm Morgenstierne
skogbrukssjef

Fauske kommune
Pwv | Saksbeh. WMO
15/12-09
Klassering
J. ID 09/10909 | S. ID 09/2965

Tommy Jensen Fløysand
Bådsvik
8210 Fauske

Fylkeslandbruksstyret i Nordland
Plan og utvikling
Boks 93
8201 Fauske

01.12.2009

ANKES PÅ VEDTAK I SAK 223/09

Viser til ovenstående og ber om en ny vurdering av salg på 7,5 dekar fra Gnr 84 Bnr 15&16.

I vedtaket fra Skogbrukssjefen viser han til jordlovens §12 og nekter fradeling med begrunnelsen om eiendommens avkastning.

Etter vår vurdering blir dette å snu hele saken fullstendig på hode.

Bakgrunn for salg er at omsøkte areal gir motsatt effekt av hva Skogbrukssjefen bruker som argument, nemlig negativ avkastning på driften.

Sommer 2009 leide vi skogsmaskiner for å rydde blant annet det omsøkte areal, men de nektet på grunn av fremkommelighet og risiko for maskinhavari.

Det omsøkte området er preget av forskjellige tresorter av mager kvalitet i tillegg er området steinete, kupert og bratt noe som vanskeliggjør manuelt skogsarbeid og umuliggjør maskinelt skogsarbeid. Av den grunn er området ikke produktivt og heller ikke bedriftsøkonomisk forsvarlig, uavhengig av tresort.

Vi ber Planutvalget Fauske komme på befaring slik at de med selvsyn kan se det området det søkes fradeling for.

Med vennlig hilsen

Tommy J Fløysand

Tommy Jensen Fløysand