



Radøy kommune

Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim
Radøy

Kristoffer Toska
Toskavegen 504
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1624 - 19/16072

Saksbehandlar:
Kjartan Nyhammer
Kjartan.Nyhammer@radoy.kommune.no

Dato:
06.11.2019

Avslag etter jordlova - søknad om frådelling av hus nr 2 og naust på gbnr 43/11 Toska

Delegasjonssak nr.:

Saksutgreiing:

Me viser til søknad motteke 12.08.2019

Dokument i saka :

- Søknad om deling
- Kjøpekontrakt
- Situasjonsskart
- Ulike erklæringer frå naboar

Mynde :

Saka er handsama administrativt av landbrukssjefen etter delegert mynde frå Rådmannen.

Saka gjeld :

Kristoffer Toska søker om løyve til å dele frå hus nr 2 med hage og eit naust frå gbnr 43/11. Heimelshavar er Kari Kvammen og Frank Kvammen. I år 2000 selde søker landbrukseigedommen til dagens eigarar. Det som no vert søkt frådelt var ikkje ein del av salget den gongen. Planen var at det skulle søker behalde til bustadformål. Det vart søkt frådelt og løyve vart gjeve, men oppmåling og tinglysing vart ikkje gjennomført. Saka vart forelda etter 3 år. Difor vert det no søkt på nytt.

Lovverket :

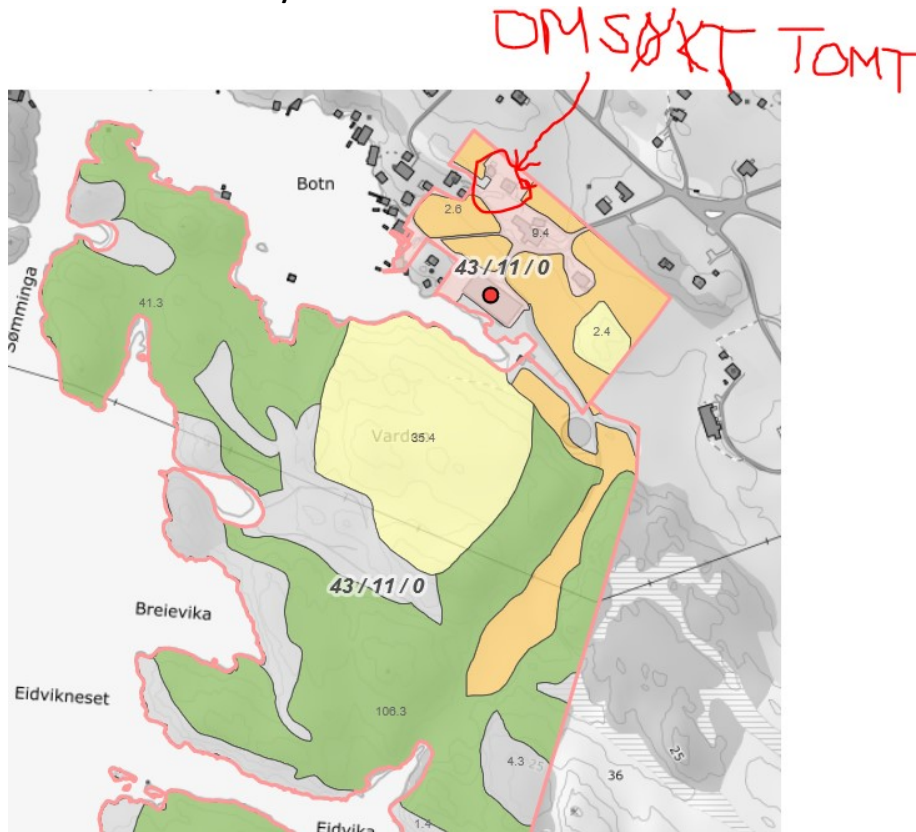
Då eigedommen er ein landbrukseigedom skal frådelling handsamast etter jordlova. Sjølve delinga skal handsamast etter § 12 i jordlova og omdisponeringa frå jordbruksformål til bustadformål skal handsamst etter § 9 i jordlova.

Landbrukseigedommen 43/11 Toska :

Eigedommen har eit totalareal på 820,5 dekar. Av dette er 141,3 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord. Det er 64,3 dekar innmarksbeite, 180,6 dekar produktiv skog og 420,8 dekar anna utmark. 13,5 dekar bebygd areal. Det er mykje leigejord i gardsdrifta. Eigarane av garden disponerer totalt 520 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord og 375 dekar innmarksbeite. Det er ein stor mjølkekvote på garden og

det er bygd moderne fjøs for mjølkeproduksjon med mjølkerobot. I tillegg til mjølkeproduksjonen vert det fôra fram ungdyr for kjøttproduksjon. Truleg er dette den største landbrukseigedomen i Radøy kommune med tanke på jordbruksareal, driftsbygning og produksjonsvolum . Her er 60 mjølkekyr og 130 ungdyr av storfe. Her er fleire årsverk i arbeidsomfang.

Oversiktskart Gbnr 43/11 Toska



Situasjonskart deling :



Vurdering :

Jordlova §9 – Omdisponering :

Forbudet mot omdisponering i jordloven §9 første ledd lyder :

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon»

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

Det er ikkje noko absolutt forbod mot omdisponering. Det framgår av jordlova §9 andre ledd :

«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika»

Kommunen har fått departementets mynde til å avgjera søknader og kan gje samtykke når «særlege høve» føreligg. Formuleringa «særlege høve» understreker alvorret kring jordvernet dvs å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til disposisjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt «Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon» .

Landbrukssjefen si vurdering etter § 9 i jordlova :

Den omsøkte delinga ligg i eit område som er avsett til LNF – formål i kommuneplanen. Området er altså avsett til landbruksdrift og ikkje til spreidde bustadtomter.

Landbrukseigedomen gbnr 43/11 Toska har eit stort produksjonsvolum av gras, mjølk og storfekjøtt. Her er det arbeidsplass for fleire. Det er eit godt inntektsgrunnlag og moderne arbeidsplass som er attraktiv for unge med interesse for landbruket. For å unngå stopp i landbruksdrifta ved generasjonsskifte vil det vere naudsynt med bustad for neste generasjon nær fjøsen. Aller helst på garden. Det er såleis behov for to hus på denne garden. Deler ein ifrå dette huset vil det vere

sannsynleg at det kjem søknad om oppføring av bustadhus nr 2 om nokre år. Dersom det i periodar ikkje skulle vere behov for to bueiningar kan ein nytte kårhuset til bustad for røktar eller leige den ut til andre og vere eit potensiale for inntekt på garden.

Kulturlandskapet vil ikkje verte råka uansett utfall i saka då huset er der allereie.

I denne saka er det ikkje større samfunnsinteresser for fellesskapet som taler for å gje løyve til frådelling.

Konklusjon :

Det vert ikkje gjeve løyve til omdisponering av bustadhus med tomt og naust då landbrukseigedomen gbnr 43/11 Toska har behov for to bustadhus. Landbrukseigedomen har fleire naust på eigedomen. Fleire enn kva ein har behov for. Ein kan difor gje løyve til omdisponering av nausttomt frå jordbruksformål til anna formål.

Jordlova § 12 - Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinstans. 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 gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggjast 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- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Gbnr 43/11 er ein så stor landbrukseigedom med eit så omfattande produksjonsvolum at det vil vere behov for kontinuerleg drift. I dei saker der ein gjev løyve til frådelling av hus nr 2 er produksjonen av ein slik storleik at den enkelt kan avviklast i perioden frå brukar vert pensjonist og fram til bustadhuset på garden vert ledig. Det vil ofte innebere at ein «hoppar over» ein generasjon på garden. Det er relativt rimelig og raskt å skaffe seg nye sauer og bygge opp ein ny moderat besetning i kombinasjon med lønna arbeid utanfor garden. På gbnr 43/11 er det ein heiltids arbeidsplass for meir enn ein person. Ved ei slik stor drift vil det ofte vere fornuftig at to generasjonar driv ilag i ein overgangsfase ved generasjonsskifte. Mykje skal lærast og det kan vere fint å overta ansvaret, drifta og eigedom gradvis.

Vidare er det berre 20 meter frå den gamle driftsbygningen og bort til hushjørna på huset ein ynskjer frådelt. Det er fulldyrka jord på tre sider av huset og her er det intensiv drift med husdyrgjødsel, sprøyting av ugras, grashausting osv. Søkjar som bus i huset i dag og som sjølv har drive garden i mange år har stor forståing for landbruksdrifta. Men ved frådelling av huset med hage vil den nye eigedomen bli fritt omsetteleg og det kan kome inn tifylttarar med langt mindre forståing for moderne landbruksdrift. Konflikter knytta til det opplever landbrukskontoret kontinuerlig og legg ofte ein dempar på landbruksaktiviteten – ein slutter å nytte husdyrgjødsel i konfliktområdet osv.

Den gamle driftsbygningen er ikkje i bruk for tida, men bygningsmassen er der og tomtearealet er der. Å bygge om eller rive og bygge nytt kan by på utfordringar med nabo så tett innpå.

Tilkomstvegen til bustaden vil gå gjennom tunet på garden og rundt den eldste driftsbygningen og opp felles veg med bustad-/fritidseigedomen gbnr 43/64. Det er ingen ynskjeleg situasjon for gardsdrifta og dei som bur på garden. På ei anna side er det fleire som nyttar vegen gjennom tunet og ned til kaien – to fritidseigedomar og 5 naust. Dei fleste eigarane bur på andre kantar av landet og ein i utlandet. Så det er klart at det er trafikken frå fastbuande som vil ha størst frekvens. Ved frådeling av naustet vil det krevje vegrett over gbnr 43/11 og såleis auke trafikken gjennom tunet. Dette er ikkje ynskjeleg og ein finn det unaturleg å dele frå ein fritt omsetteleg nausttomt når ikkje bustadhuset vert tilrådd frådelt.

Ein kan ikkje sjå at ei deling vil påverka busetjinga på kort sikt. Men det er truleg størst sannsyn for at det vil vere fastbuande i huset dersom huset vert tilhøyrande garden og på sikt vert disponert av gardens eigne folk framfor eit fritt omsetteleg objekt seld til høgstbydande jfr dagens busettingsmønsteret på Toska.

Konklusjon :

Det vert ikkje gjeve løyve til frådeling av bustadhus og naust på gbnr 43/11 då det er behov for to bustadhus på garden. Vidare vil det vere konkret fare for driftsmessige ulemper for landbruksdrifta dersom bustadhuset vert eit fritt omsetteleg objekt.

Vedtak:

Radøy kommune avslår søknad om omdisponering og deling av hus nr 2 og naust på gbnr 43/11 Toska. Grunngeving framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Gebyr :

Det vert sendt faktura med sakshandsamingsgebyr kr 2000 til søkjar.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunnjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt Landbrukssjef Kjartan Nyhammer.

Med helsing
Kjartan Nyhammer

Kjartan Nyhammer
Landbrukssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Mottakere:
Kristoffer Toska

Toskavegen 504 5936

MANGER