

Gisle Mjøs  
Hesthaugen 149  
5936 Manger

24.03.2014

Radøy Kommune  
Radøyveien 1690  
5936 Manger

## Delingssak Gbnr 40/3 Tveiten Øvre – Klage på vedtak

Saksnummer 32/2014

Referanse: 14/467 – 14/2085

Viser til vedtak om deling mottatt i posten 06.03.2014

Me klagar herved på dette vedtaket som ikkje samtykkjer til deling av Gbnr 40/3 i Radøy Kommune med føremål bustadtomt.

Vedtaket er fatta med heimel i Jordlova §9 - Bruk av dyrka og dyrkbar jord og Jordlova §12 - Deling

### Jordlova §9 dyrka og dyrkbar jord

Rundskriv M-1/2013 Kap 6.2 gjev følgjande beskriving av kva dyrka og dyrkbar jord er:

*«Som dyrka jord regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite. Ved vurderingen av om et areal er dyrka eller dyrkbart bør en legge de definisjonene som ble brukt i forbindelse med Økonomisk kartverk til grunn. Disse definisjonene er:*

**Fulldyrka jord:** *Areal som er dyrka til vanlig pløvedybde, og som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying.*

**Overflatedyrka jord:** *Areal som er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig.*

**Gjødsla beite:** *Areal som årlig blir gjødsla og brukt som beite, men som ikke kan høstes maskinelt.*

**Dyrkbar jord:** *Jord som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. For at areal skal kunne klassifiseres som dyrkbar jord må det kunne gi rimelig og sikker gressavling.»*

I følgje denne beskrivinga kan området me søker avdelt tomt på ikkje reknas som dyrka jord. Jorda er ikkje fulldyrka eller overflatedyrka. Området har blitt brukt til beite, men det er ikkje årleg gjødsla. Arealet kan heller ikkje reknas som dyrkbar jord. Jorda i området vil ikkje kunne gje rimeleg og sikker grasavling då området ligg på ein ulendt haug med knausar og med kun ei tynn jordskorpe.

Jordlova §9 bør difor etter vårt syn ikkje leggjast til grunn for å ikkje samtykkje til deling i denne saka.

## Jordlova §12 - Deling

Følgjande står skrevet i Jordlova §12 og i mottatt vedtak frå kommunen:

«Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet.» «Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarlig ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi»

Kommunen skriv at det ikkje er samfunnsinteresser av stor vekt som talar for deling. Det bør være interessant for kommunen å halde liv i bygda Tveiten. Det er per dags dato berre to småbarnsfamiliar der. Det har vore lite ny busetnad der dei siste 25 åra.

Lova seier samstundes at deling kan gjevast dersom det er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gje. Kommunen skriv følgjande i vedtaket: «Ei frådelling av ei tomt på denne storleik og på dette areal vil ikkje medføre stor påverknad på den avkastinga eigedomen kan gje. Men all frådelling vil påverke avkastinga i negativ lei.» Deling er dermed forsvarlig sidan delinga ikkje medfører stor påverknad på avkastinga eigedomen kan gje.

Kommunen sitt vedtak baserar seg også på erfaring som tilseier at busette tomter i LNF-område kan medføre konflikter mellom brukarane av tomtene og dei som utøver yrket sitt i landbruket. Det blir skriva at ei frådelling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Jamfør rundskriv M-1/2013 Kap 8.3.2 står det følgjande angående driftsmessige ulemper ei deling kan føre til.

*«Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også føre til driftsmessige ulemper dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.»*

Per dags dato er det ingen som utøver yrket sitt i landbruket sitt på denne jorda. Delinga vil ikkje komme i noko konflikt eller være noko ulempe for den dyrka jorda på garden då verken tomt eller tilkomst går over dyrka jord. Store delar av tilkomsten til tomta skjer på allereie eksisterande veg. Tomta hindrar heller ikkje tilkomst til dyrka jord. Tomta er plassert eit godt stykke frå den gamle driftsbygningen. Det vil heller ikkje bli noko tråkk og slitasje på jordbruksareal. Tomta vil bli gjerda inne slik at dyr kan beite i området. Det vil heller ikkje bli noka auka trafikk gjennom gardstunet.

Vidare står det om miljømessige ulemper

*«Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.*

*Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men*

*også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulemper.»*

Konfliktane som kan oppstå gjeld særleg i områder med husdyrproduksjon. Det er per dags dato ingen husdyrproduksjon på garden og det har det heller ikkje vore sidan 2004/5. Garden er nedlagt. Den einaste relevante konflikten er beitedyr dersom området skal lånast til beite. Sidan me ynskjer tomt i dette området har me forståing for at området rundt tomten kan bli nytta til beite og har ingen problem med det. Dette blir løyst ved å gjerde inne tomta. Konfliktane er heller ikkje relevante sjølv om det skulle bli starta opp igjen drift på garden i framtidige generasjonar. Dette på grunn av avstand til driftsbygning og plassering av tomta i forhold til jordbruksareal, tun og eventuell pårekeleg driftsform.

Vidare er det skrive korleis dei driftsmessige og miljømessige ulempene skal vurderast:

*«Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.»*

Me ser ikkje at det vil vera nokon driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket som er konkret pårekelege og av ein viss styrke og eit visst omfang som kan trekkast inn i denne delingsaka.

Rådmannen finn ei frådelling av tomt med bustadføremaal på omsøkt plass vil være uheldig for kulturlandskapet. Me forstår at kommunen vil verne om kulturlandskapet, men kommunen bør samstundes leggja forholda til rette for dei som ynskjer å bu i kommunen, tillate spreidd utbygging og ha forståelse for at ikkje alle ynskjer å bu i byggjefelt. Me planlegg å gjere inngrepa i området minimale og byggje eit hus som passar inn i landskapet og nærområdet. Huset skal tilpassast tomta og ikkje omvendt. Det bør også takast med i vurderinga at det i 2007 blei godkjend frådelt tomt for bustadformål i same område. Ynskja tomt ligg nært denne, altså i eit område som allereie er opna for busetnad. Eigar av jorda Marit Tved Ervik og eigar av tomt Gnbr 40/20 er positive til søknaden.

Me ser ikkje at dette tiltaket vil vera noko hinder for landbruket verken no eller i framtidige generasjonar.

Me ber om at kommunen ser på denne delingsaka på nytt.

Med helsing

  
Gisle Mjøs



Mette Ervik Mjøs