



Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy

Helge Rikstad
Rossnesvegen 15
5937 BØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2251 - 16/172

Saksbehandlar:
Toril Marie Mulen
toril.mulen@radoy.kommune.no

Dato:
18.01.2016

Landbrukssak Gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneiegedom - handsaming etter jordlova

Delegasjonssak nr.:

Saksutgreiing:

Søkjar Helge Rikstad er heimelshavar til landbrukeiegedommen gnr/bnr 22/1 Rikstad i Radøy kommune.

Saka gjeld:

Landbrukskontoret har den 11.12.2016 motteke søknad om frådelling av om lag 1000 kvm. Føremålet er å opprette ny grunneiegedom for bustadhus.

Areal og markslag:

Landbrukseiegedommen gnr/bnr 22/1 har totalt areal 59,6 daa. Arealet består av 18 daa fulldyrka, 0,7 daa overflatedyrka, 8,7 daa innmarksbeite, samt anna areal.

Storleiken på teigen som er søkt frådelt er om lag 1000 kvm, og er i skog og landskap sin kartdatabase klassifisert som innmarksbeite.

Planstatus:

Eiegedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

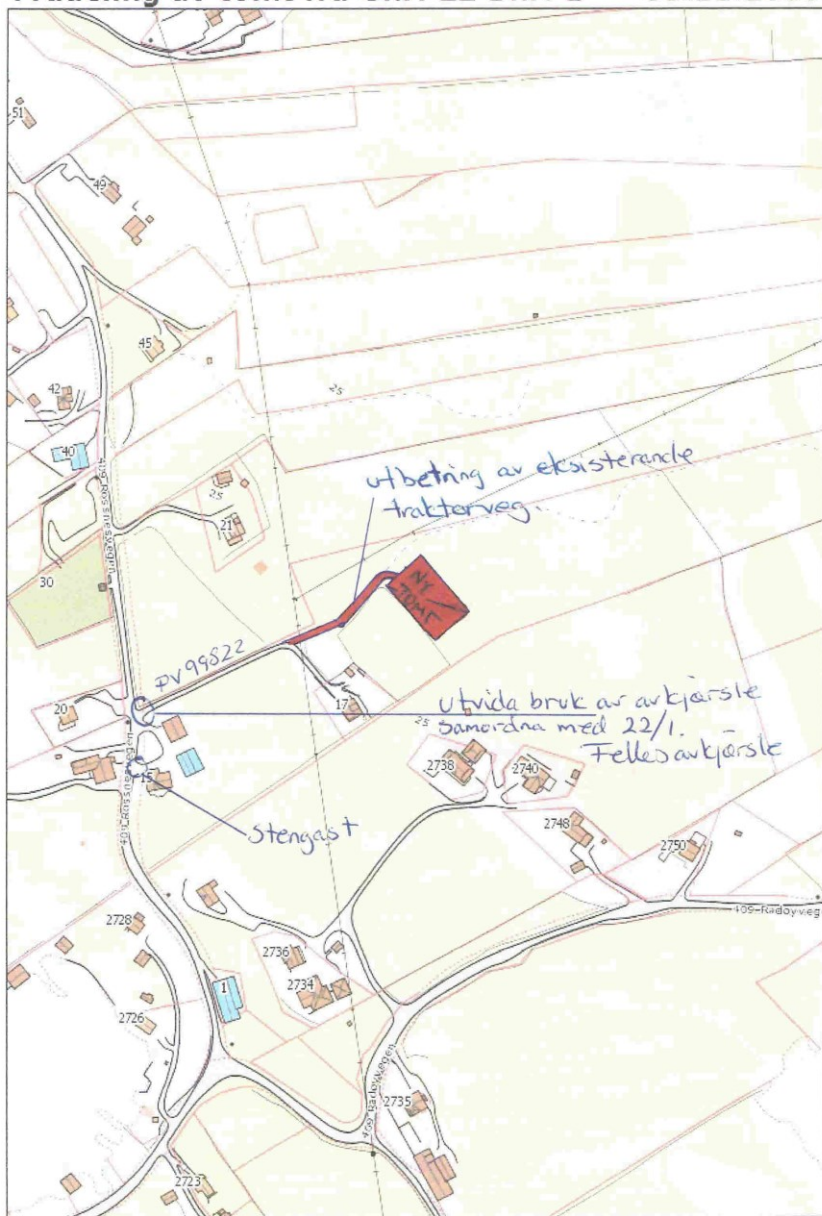
Rettar og plikter:

Søkjar har oppgitt i søknaden at den eventuelt framtidig frådelt tomte får vegrett over gnr/bnr 22/1 sin grunn. Og rett til grøft og evt minirensanlegg på gnr/bnr 22/1. Og rett til å ha VA-leidningar over gnr/bnr 22/1.

Desse rettane kan tinglysast som hefte på landbruket når delinga er gjennomført.

Plassering av teigen som er søkt frådelt er vist i kart:

Frådelling av tomt frå Gnr: 22 Bnr: 1 05.11.2015



Målestokk: 1:2 500

LOVGRUNNLAG

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk krev samtykke frå landbruksstyresmakta, jf jordlova § 12 (1).

Skal dyrka jord takast i bruk til andre føremål 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 samstundes er gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova § 9, jf jordlova § 12 (2).

Vilkår for samtykke til deling følgjer av jordlova § 12:

(2)«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».

(3)«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast 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 leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova».

(4)«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».

Vilkår for samtykke til omdisponering følgjer av jordlova § 9:

(2)«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan forast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar».

Landbruksstyresmakta kan setje vilkår for samtykke til deling og omdisponering som er naudsynt av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja, jf jordlova §§ 9 (3) og 12 (5).

VURDERING

Vurdering av trong for samtykke til deling etter jordlova § 12

Samtykke til deling etter jordlova § 12 er naudsynt ved deling av eigedomar som «er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk» jf jordlova § 12 (1).

Føresegna gjeld bygde og ubebygde eigedommar. Eigedommen sin storleik, plassering, kvaliteten på arealet, vekstvilkår og kva produksjonsform som er pårekeleg er relevante moment.

Det er landbruksstyresmakta si vurdering at det er naudsynt med samtykke etter jordlova § 12 for deling av eigedomen.

Vurdering av trong for samtykke til omdisponering etter jordlova § 9

Teigen som er søkt frådelt er arealklassifisert som innmarksbeite jfr skog og landskap sin kartdatabase. Landbruksstyresmakta vurderar at søknaden gjeld frådeling av ein teig som ikkje er dyrka eller dyrkbar. Ergo skal ein ikkje vurdere samtykke til omdisponering jfr jordlova § 9 i denne saka.

Vurdering av samtykke til deling etter jordlova § 12 (3)

Føremålet med føresegna er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar. Utgangspunktet for vurderinga etter jordlova § 12 er om deling legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Det skal leggast til rette for utvikling av bruk som er tenlege for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut frå det området eigedommen ligg i. Det er eit mål at driftseiningar bør styrkast. I vurderinga av kva storleik som er

tenleg, må ein sjå på ressursgrunnlaget og om ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte i eit langsiktig perspektiv.

Utgangspunktet er at deling skal tillatast om det ikkje går ut over dei interessene føresegna skal verne om, jfr rundskriv M-1/2013. 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 og leggjast vekt på andre omsyn som fell inn under formålet i jordlova.

I vurderinga av omsynet til vern av arealressursane skal landbruksstyresmakta leggje vekt på å hindre at det oppstår små einingar som det er vanskeleg å drive rasjonelt og oppretthalde som aktive bruk, og som gjer det vanskeleg å nekte seinare omdisponeringar. Små einingar kan auke risikoen for at jorda kjem ut av drift og det kan verte vanskeleg å følgje opp driveplikta.

Det kan leggjast vekt på korleis arealet er disponert i plan.

Vurderinga av driftsmessige ulemper er knytt til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal leggjast vekt på konkrete, påreknlege ulemper for eigedomen som delast, og for andre landbrukseigedomar i området. Vurderinga skal vere individuell, og ulempene må ha eit viss omgang og ein viss styrke for å vere relevant i vurderinga.

Vurderinga av driftsmessige ulemper er knytt til moglege konflikhtar mellom landbruket og andre interesser som følgje av landbruksdrifta. Konflikhtar mellom dei som driv ein landbrukseigedom og dei som eig ein bustad- eller fritidseigedom er ikkje uvanleg. Årsaka til konflikter er ofte knytt til støv, støy og lukt, men også bruk av driftsveggar og utmark.

Det kan i vurderinga leggjast vekt på andre omsyn som fell inn under formålet i jordlova. Det er berre omsyn som fell inn under jordlova § 1 som kan leggjast vekt på. Andre samfunnsomsyn, til dømes omsynet til å skaffe tomter til næringsverksemd som ikkje er landbruk, fell utanfor. Det er ein objektiv fagleg vurdering som skal gjerast og subjektive omsyn for søkjar har sjeldan relevans.

Landbruksstyresmakta finn at vurderingstema «om deling legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur» gjeld når landbrukseigedom skal delast for å selje jorda som tilleggsjord til landbrukseigedom i aktiv drift. Det er ikkje eit tema i denne saka.

Landbruksstyresmakta finn at vurderingstema drifts- eller miljømessige ulemper kan vere påreknlege i denne saka. Etter ei eventuell frådelling vil ein få eit fritt omsetteleg objekt inne i eit LNF-område. Når ein ser på kart er husa i hovudsak samla langs med vegen. Eigedommen gnr/bnr 22/17 er også eit fritt omsetteleg objekt. Det at det allereie står eit hus her på ei fråskilt tomt gjer ikkje at ulempene med fråskilte tomter ikkje vert forsterka. Landbruksmynde finn at å seie ja til ei frådelling av ei tomt i denne saka vil gjere det stykkevis og delt enno meir utfordrande for dei som skal ha yrket sitt i landbruket framover. Det er viktig å ikkje stykke opp samanhengande landbruksareal. I eit tenkt tilfelle om ein skulle sagt ja til ei frådelling i denne saka så vil ein få ein inneklemt teig med fulldyrka jord som vert vanskeleg å drive med omsyn til mellom anna møkkspreiing, sidan ein då vil ha bustadhus på fleire sider av teigen. Ein skal også sjå ut over eigedomsgrensene. Når ein ser på kartet ser ein at vegen fungerer som ei grense. Det ligg hus langsmed vegen på begge sider. Det er eit samanhengande drag med ikkje-oppstykkja landbruksjord i beltet når ein er kome utanfor rekka med hus som ligg langsmed vegen. Det er viktig å ikkje halde fram med å dele opp dette stort sett samanhengande draget med landbruksjord. I føremålsparagrafen

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

Landbruksstyresmakta finn det er konkret pårekeleg med driftsulemper i denne saka. Landbruksstyresmakta finn at konflikt kan oppstå knytta til støv, støy og lukt ved transport av dyr og driftsmidlar på veg kloss attmed eit mogleg framtidig bustadhus som er eit fritt omsetteleg objekt.

Etter ei heilskapleg vurdering er det landbruksstyresmakta si vurdering at det ikkje kan gjevast samtykke til deling med heimel i jordlova § 12 (3).

Vurdering av samtykke til deling med grunnlag i busetjingsomsyn etter jordlova § 12 (4)

Sjølv om det ikkje kan givast samtykke til deling etter § 12 (3), kan landbruksstyresmakta likevel gje samtykke til deling om deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

Utgangspunktet for vurderinga er den faktiske busettinga i området. Samtykke kan givast der det til dømes er ein nedgang i folketalet som kan svekke aktivitet og utvikling i området, eller med sikte på å halde oppe den busetting ein allereie har i kommunen eller i området. Det kan ikkje leggjast vekt på at det er trong for nye bustadtomter i eit pressområde.

Det er eit vilkår for frådeling etter § 12 (4) at ein kan vise til at ei frådeling vil kunne føre til ei positiv endring når det gjeld omsynet til busetting. Det er eit uttalt ynskje frå folk i Risneskrinsen å få fleire busette. Dette er landbruksmynde positive til. Men, ein lyt søkje å ivaretake både ynskjet om styrking av tal busette, og arealressursane for dei som skal ha yrket sitt i landbruket og ivaretaking av matproduserande areal. I Bøkrinsen er det no lagt ut kommunedelplan for Bø som mogleggjer styrking av tal busette i krinsen. Planlagt felt ligg om lag 600 meter frå omsøkt frådelt tomt. Det er viktig å styrke planlagte felt, og ikkje bruke dispensasjonar frå plan for å skaffe bustadareal. Det er landbruksstyresmakta si vurdering at omsynet til busetting ikkje talar for at det vert gjeve samtykke til deling med heimel i jordlova § 12 (4) i denne saka.

Vedtak

Det vert ikkje gjeve samtykke til deling. Vedtaket har heimel i jordlova § 12. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde frå Kommunestyret i Radøy kommune, jfr kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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 grunngjevast.

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 leiar Felles landbrukskontor Toril Marie Mulen.

Med helsing

Jarle Landås
rådmann

Toril Marie Mulen
leiar Felles landbrukskontor

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Teknisk forvaltning

Mottakere:
Helge Rikstad

Rossnesvegen 15 5937

BØVÅGEN