



Referansar:
Dykkar:
Vår: 16/2215 - 17/6609

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

Dato:
19.05.2017

Landbrukssak Gbnr 25/18 - deling av grunneigedom - jordlovshandsaming - ny saksutgreiing etter at Fylkesmannen oppheva forrige vedtak i saka

Delegasjonssak nr.:

Saksutgreiing:

Det er tidlegare fatta vedtak i saka etter jordlova. Samrøystes vedteke i Hovedutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune den 29.03.2017 i sak 014/17. På bakgrunn av manglande og feil vurdering knytta til jordlova §12 oppheva Fylkesmannen vedtaket og bed om at det vert gjort ei ny saksutgreiing. Sakshandsamar seier seg ikkje einig i vedtaket då utfallet i saka i praksis vert uendra, men Radøy kommune nyttar seg ikkje av klageretten i denne saka.

På bakgrunn av at eit samrøystes Hovedutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy stemte for råmannen sitt framlegg til vedtak sist saka var oppe og rådmannen opprettheld sitt syn i sak så vert saka handsama på delgert fullmakt frå Rådmannen av Landbrukssjefen.

Saka gjeld :

I høve arveoppgjer ynskjer søkjar, Magnus Haugland, å dele ifrå våningshuset m/hage på gbnr 25/18. Planen er at den eine sonen, Ove Asgeir Haugland, skal overta det frådelt huset og den andre sonen, Knut Magnus Haugland, skal overta resten av landbrukseigedomen. Den omsøkte tomten er på totalt 3,1 dekar.

Eigedomen :

Landbrukseigedomen gbnr 25/5,18, 44 Haugland og 27/29,40 Kvalheim Øvre består av totalt 359,2 dekar. Av dette er 32,2 dekar fulldyrka, 20,1 dekar overflatedyrka og 64,9 dekar innmarksbeite. Av skog er det 178 dekar produktiv og 0,4 dekar uproduktiv. Det er vidare 44,5 dekar myr og 19 dekar anna utmark.

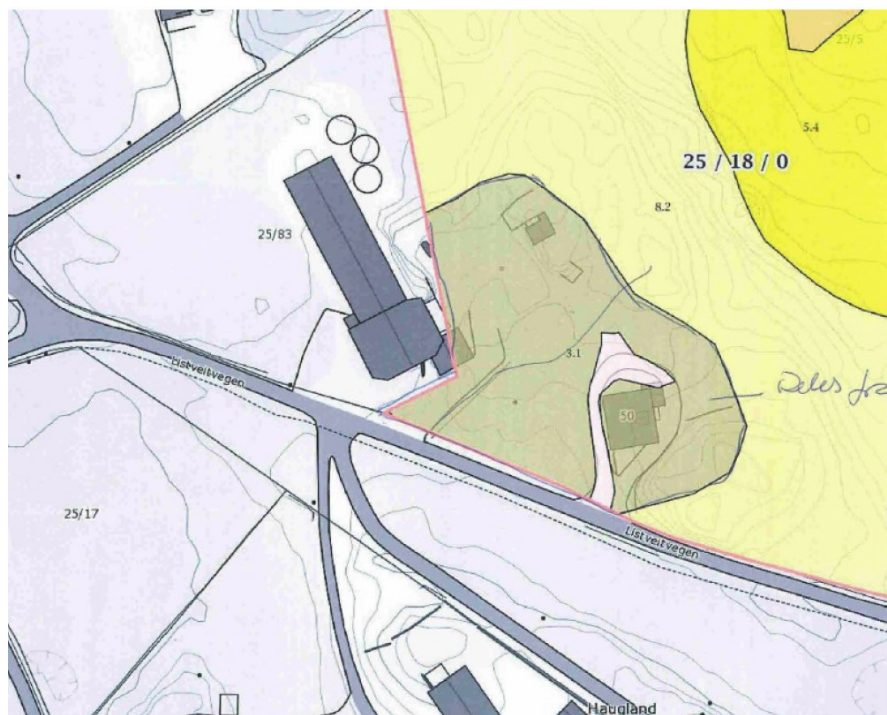
Av bygningar er det berre våningshuset som tilhøyrrer garden. Driftsbygningen er utskilt på eigen tomt gbnr 25/83.

Planstatus : Det omsøkte arealet er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv) i

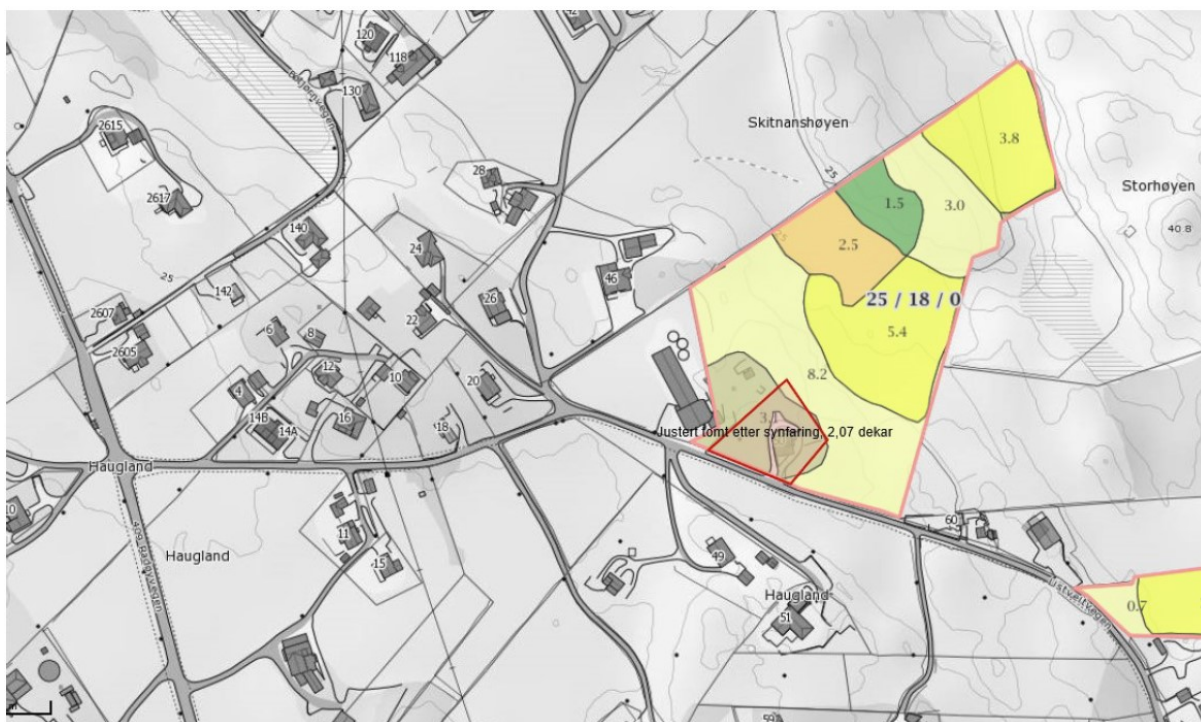
kommuneplanen.

Torsdag 12.januar var sakshandsamar på synfaring i saka og snakka med søkjar. Formålet var å finna fornuftige grenser for tomt i tråd med kommuneplanen sine føringar som seier at øvre grense for tomtestorleik er i utgangspunktet 2 dekar. Etter avtale med søkjar.

Omsøkt tomt på 3,1 dekar i opprinneleg søknad :



Justert tomt etter avtale med søkar, 2,07 dekar :



Sakshandsamar har også informert søker om at det ikkje er ynskjeleg med landbrukseigedomar utan våningshus. Skal administrasjonen kunne gje ei positiv innstilling til søknaden må det settast vilkår om at ny eigar sin bustad vert samanføyd med landbruksarealet. Ny eigar sin bustadeigedom grensar til gbnr 25/18.

Lovverk : Saka skal handsamast etter §§ 9 og 12 i jordlova.

Utdrag frå ordlyden i jordlova § 9 :

Forbodet 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»

Begrepet "jordbruksproduksjon" dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, for eksempel til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Begrepet omfatter vidare bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset.

Vurdering etter § 9 i jordlova:

Det er ikkje ynskjeleg med huslause landbrukseigedomar. Eit våningshus er ein særskild viktig ressurs for garden. Ein sikrar at landbrukseigedommen vert best mogeleg ivareteke ved at den vert eigd av folk som bur på den, både knytta til rettar og plikter t.d. driveplikta av jordbruksarealet på garden. Det vil være i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene og dermed unngå driftsmessige ulemper som kan oppstå ved at eigar ikkje har husvære i nærleiken. Det er pårekneleg at ein framtidig eigar vil fremje ynskje om ny tomt for våningshus på garden og såleis nytte dyrka eller dyrkbar jord til formålet, noko ein helst vil unngå.

Dersom eit anna bustadhus tett opp til landbrukseigedommen vert samanføyd med garden vil saka ikkje råka dei omsyn jordlova skal ivareta. Den einaste ulempen kunne vore at den omsøkte bustadtomten med påståande hus vil koma noko nært den tidlegare driftsbygningen på gbnr 25/18. Dette kunne vore kjelde til konflikt mellom eit aktivt landbruk med stor aktivitet, støy frå maskiner, vifter og dyr og lange arbeidsdagar. Men driftsbygningen er allereie utskild på eigen tomt, gbnr 25/83 og truleg ueigna til tradisjonelt husdyrhald slik den står no.

Utdrag frå ordlyden i jordlova § 12 :

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 klageinnstans.

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 ivareta omsynet til busetjinga i området.

Vurdering etter §12 i jordlova :

Det vert søkt om å dele frå 3,1 dekar med påståande våningshus. Arealet er ifølgje Nibio sitt gardskart definert som jorddekt fastmark. Ikkje jordbruksareal. Dette arealer er etter avtale med søkjar redusert til 2,1 dekar. Ein kan ikkje tillate ein huslaus gard. Våningshuset er ein viktig ressurs for ein landbrukseigedom. Det muliggjer at sjølvstendig drift på eigedomen og det gjer det mogeleg å oppfylle buplikta på denne eigedomen då den er pålagt buplikt pga at fulldyrka- og overflatedyrka jord samla er over 25 dekar.

Det vert opplyst frå søkjar at det er sonen Knut Magnus Haugland som skal overta landbrukseigedomen etter ei eventuell frådeling av dagens våningshus. Knut Magnus Haugland er eigar av bustadeigedomen gbnr 25/105 Haugland m/påståande våningshus og den grensar inntil den aktuelle landbrukseigedomen. Dersom gbnr 25/105, som er 2 dekar stor, vert samanføyd med landbrukseigedomen kan ein godkjenne frådeling av den 2,07 dekar store tomten med dagens våningshus. Då vil ein i praksis ikkje endre på dagens bruksstruktur. Faktisk er delar av tomta gbnr 25/105 definert som innmarksbeite, medan den omsøkte tomten berre har jorddekt fastmark. Altså vil ikkje eit slikt «arealbyte» redusera arealressursane på garden.

Det vil ikkje verte noko endringsi dei driftsmessige ulempene ved å dele frå den omsøkte korrigerede tomten og samanføye gbnr 25/105 med landbrukseigedomen. Det er ei ekstensiv landbruksdrift på areala og det er innmarksbeiter som grensar til dei aktuelle tomtane.

Ein vil samstundes tilrå at den nye tomten får gjerdeplikta mot kommuneveg og elles i grensa mot gbnr 25/5,18.

Konklusjon

Det vert gjeve løyve tilfrådeling av dagens våningshuset på gbnr 25/5,18 Haugland på visse vilkår.

Vedtak:

Det vert gjeve løyve til frådeling av våningshuset med hage på gbnr 25/5,18 av Haugland.

Det vert sett følgjane vilkår :

1. Delinga kan først skje etter at gbnr 25/105 Haugland er samanføyd med landbrukseigedomen gbnr 25/5,18 Haugland
2. Tomten vert i tråd med nytt forslag til tomtegrenser etter synfaring dvs 2,07 dekar.

Grunngjevinga for vedtaket og forslaget til nye tomtegrenser framgår av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

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 Landbrukssjef Kjartan Nyhammer.

Med helsing

Kjartan Nyhammer

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.