



Radøy kommune

Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim
Radøy

Jarnfrid Gunnarson
Hesthaugen 13
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/586 - 18/6571

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

Dato:
26.04.2018

Søknad om deling av gbnr 14/21 Soltveit - handsaming etter jordlova §§9 og 12

Delegasjonssak nr.: 098/2018

Saksutgreiing:

Me viser til søknad oversendt frå teknisk forvaltning i Radøy kommune 14.mars 2018.

Mynde :

Saka vert handsama av Landbrukssjefen etter delegert mynde frå Rådmannen.

Saka gjeld :

Arvingane til garden ynskjer å selje. Det vert søkt om å dele frå tun med bygningar og eit totalareal på ca 20,8 dekar på eigedomen gbnr 14/21. Det vert vidare søkt om at bruket sit naust/naustrett i Valderneset følgjer den omsøkte parsellen. Restarealet skal selgast til nabobruk for å oppnå bruksrasjonalisering. Bakgrunn for delinga er at søkjer ynskjer å bidra til å styrkje ressursgrunnlaget til nabobruk som satsar på landbruket. Dette framfor å selje garden som ei eining. Samstundes er søkjar oppteken av at restarealet skal vere av ein slik storleik at det kan seljast som eit småbruk for å sikre seg ein akseptabel markedsverdi som truleg er noko høgare enn ein «romsleg tomt».

Lovverk :

Saka skal handsamast etter § 12 i jordlova. Sakshandsamar har vurdert det omsøkte arealet som så stort og drivverdig at det kan definerast som ein liten landbrukseigedom og saka skal såleis ikkje vurderast etter § 9 i jordlova. Det vil såleis kvile driveplikt på det arealet som vert søkt frådelt jfr § 8 i jordlova.

Eigedomen gbnr 14/21 Soltveit :

Landbrukseigedomen har eit totalareal på 191,6 dekar. Av dette er 30,1 dekar fulldyrka, 15,9 dekar overflatedyrka og 41,7 dekar innmarksbeite. Vidare er det totalt 95,1 dekar skog av høg og sær s høg bonitet. Elles er det 4,9 dekar open grunnlendt fastmark og 3,9 dekar bebygd-/tunareal. Det er ein eldre bygningsmasse, våningshus og driftsbygning av heller låg kvalitet.

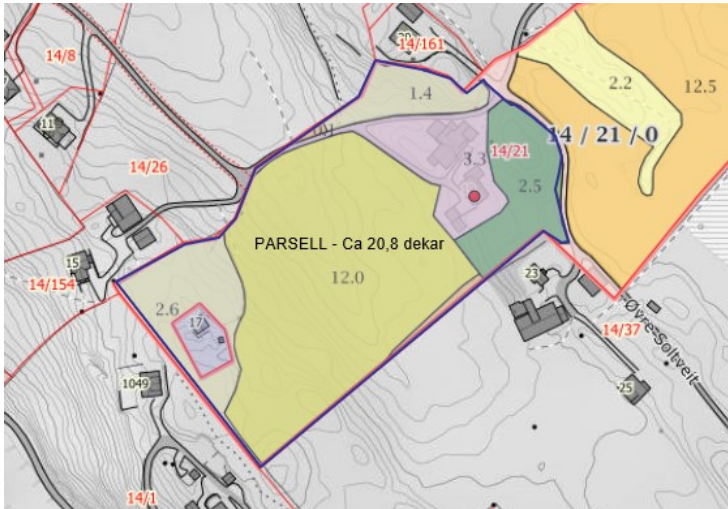
Oversiktskart gbnr 14/21 Soltveit



Omsøkt areal :

Arealet som vert søkt frådelt er totalt 20,8 dekar og består av 12 dekar overflatedyrka jord, 4 dekar grunnlendt fastmark, 2,5 dekar skogsmark og 3,3 dekar gardsveg/ tun med bygningsmassen – våningshus, driftsbygning og uthus/garasje.

Detaljkart omsøkt parsell



Utdrag frå 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 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 ivareta omsynet til busetjinga i området.

Vurdering etter § 12 i jordlova :

Delinga vil ikkje forringe arealressursane då det ikkje er tale om omdisponering og det framleis vil kvile driveplikt på alt jordbruksareal også etter ei eventuell deling.

Andelen leigejord er over landsgjennomsnittet på 40 %. I Radøy er andelen leigejord mellom 50 % og 60 %. Det er ofte knytt usikkerhet og risiko knytta til leigejord. Det er ein kort tidshorisont knytta til leigeforholdet. Det gjer at økonomisk utlegg og arbeid knytta til vedlikehald av areala som grøfting, plantevern, fornying av enga osv ikkje vert prioritert. Det gjer at avlingspotensialet til arealet ikkje vert tatt ut. Det beste vern av jordbruksareal er at arealet vert eigd av den som driv arealet. I denne saka har den aktuelle eigedomen vore i sjølvstendig drift på mange år. Fleire nabobruk har

omfattande produksjon av mjølk og storfekjøtt og ynskjer å eige meir av arealet dei driv. Dette momentet taler difor positivt for delinga. På ei anna side er det unormalt mykje areal søkjar ynskjer å halde tilbake og ikkje selje som tilleggsjord. Årsak for dette er markedsverdien av ein eigedom som kan kallast småbruk på Soltveit i Radøy kommune kontra ein eigedom som framstår som ein stor bustadtomt på Soltveit i Radøy kommune. Ein må difor vurdere fordel med at eigedomen vert oppdelt som omsøkt kontra at eigedomen vert seld som ein samla eigedom som er søkjar sitt alternativ.

Ulempen med ein så liten landbrukseigedom som 20,8 dekar med 12 dekar overflatedyrka jord er at ressursgrunnlaget er lite etter tradisjonell driftsform med gradproduksjon og sau/storfe og det vil vere vanskeleg å få lønnsam drift innan tradisjonell driftsform. Men for ein familie som ynskjer «det gode liv på landet» kombinert med jobb utanfor garden kan ein slik bruksstorleik vere grei. Det er ein omfattande bygningsmasse som kan huse nokre hester, sauer, høner og maskiner/reiskapar. Rådmannen ser ingen problem knytta til at naust/naustrett følgjer den omsøkte parsellen då nabobruka på Soltveit allereie har naust/naustrettar og eit naust vil fordyre kjøpet av tilleggsjorda.

Jordbruksarealet er uansett sikra framtidig drift gjennom kravet til driveplikt jfr §8 i jordlova dersom nokre kjøper den nye eigedomen for å ha drift, men etter ei stund skulle gå lei gardsarbeid og stell av dyr. Då må eigar inngå avtale om bortleige eller selje ytterlegare av eigedomen som tilleggsjord.

Den nye parsellen/eigedomen vil ikkje vere underlagt konsesjon og såleis heller ikkje underlagt buplikt. Dermed kan ein risikere at eigedomen vert nytta som fritidseigedom framfor ein buplass. Skal ein sikre tunet som ein buplass må garden selgast som ein eigedom. Då er den underlagt konsesjon og buplikt. Soltveit har eit relativt stabilt innbyggjartal og har relativt kort avstand til arbeidsplassar både på Manger, Knarvik, Austrheim og Mongstad. Utbetring av vegstrekka Marås – Soltveit forsterkar også sjansen for at parsellen på Soltveit vil verte nytta som ein buplass.

Vert eigedomen seld som ei eining til ny eigar og vedkomande startar opp med eit ekstensivt småskala landbruk, som er det mest realistiske, vil det slå beina under driftsgrunnlaget på nabobruket som har hatt den aktuelle innmarka som tilleggsjord i mange år og der eigar har arbeidsplassen sin på garden med mjølkeproduksjon.

På bakgrunn av dette vekter rådmannen behovet for å sikre nabobruk driftsgrunnlaget tyngre enn å sikre busettinga på den aktuelle eigedomen.

Delinga vil ikkje føre til endra mengden hus eller så stor endring i eigedomsskstruktur som skulle tilseie endringar i miljø- eller driftsulempen.

Konklusjon :

På bakgrunn av den vurdering som er gjort ovanfor vert det konkludert med at ein gjev løyve til den omsøkte delinga.

Vedtaket:

Radøy kommune gjev løyve til den omsøkte frådellinga av ein parsell på ca 20,8 dekar og naust/naustrett i Valdersneset på gbnr 14/21 Soltveit. Det vert sett som vilkår at restarealet vert seld som tilleggsjord til nabobruk. Vedtaket har heimel i § 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.

Kopi til:

Teknisk forvaltning

Mottakere:

Jarnfrid Gunnarson

Hesthaugen 13

5936

MANGER