

Fylkesmannen i Hordaland

Landbruksrådgivning
 Sakshandsamar, innvalstelefon
 Per Albert Lund, 55 57 21 74

Vår dato
 11.09.2014
 Dykkar dato

Vår referanse
 2014/9110 422.5
 Dykkar referanse

Karstein A. Villanger
 Rosnesvegen 414
 5937 BØVÅGEN

Søknad om frådelling av 3 parsellar til fritidseigedomar frå gnr. 18 bnr. 6 og 9 i Radøy kommune. Klagesak.

Kva saka gjeld: Eigar av denne landbrukseigedom; Karstein A. Villanger har søkt om frådelling av 3 parsellar til fritidseigedomar, kvar på 700 m². Parsellane ligg nord på bnr. 9. Parsellane er registrert som skogareal. Terrenget er småkupert. Kommunen uttalar at areala lett vil kunne overflatedyrkast.

Gnr. 18 bnr. 6 og 9 i Radøy er i alt på 429.6 daa, av dette er 36 daa fulldyrka jord, 6.8 daa overflatedyrka, 19 daa innmarksbeite, 172 da skogareal og 194 daa anna areal. Parsellane ligg i LNF-område i kommuneplanen/arealdelen. Det er eit regulert hyttefelt nord for omsøkte område. Bruket har to våningshus og gamal driftsbygning.

I søknaden er frådelinga grunngeve med ønskje om å frigjere midlar til opprusting av driftsbygninga.

I søknaden var det i tillegg søkt om frådelling av det eine våningshuset på bruket, men denne delen av søknaden må i klageomgangen reknast som trekt i brev frå sækjar 15.08.2014 til Fylkesmannen.

Radøy kommune v/administrasjonen har 26.03.2014 gjort vedtak om å nekte frådelinga etter jordlova §§ 9 og 12.

Karstein A. Villanger har i brev 12.04.2014 klaga på vedtaket i kommunen. I klagen hevdar han at areala ikkje har vore nytta til beite og at dei ikkje er av slik art at dei kan overflatedyrkast til matjord. Han syner og til at ved å frigjere desse areala, kan han sleppe å ta opp store lån for å setje istand den 120 år gamle driftsbygninga for å ta opp landbruksdrift.

Han peiker også på at det alt er fleire hytter i området og at kulturlandskapet dermed ikkje vert negativt påverka ved fragmentering av landskapet, slik kommunen hevdar. Han er også usamd i at frådelingane vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Han avsluttar klagen slik: «*Alt står og fell på om eg har ein driftsbygning som ein kan ha dyr i og kva ein faktisk overlet til ein framtidig generasjon. Då vil ein også kunna halde i hevd og ha ei faktisk inntekt av bruket.*»

Radøy kommune v/hovudutval for plan, landbruk og teknisk har handsama klagen i møte 18.06.2014 og ga ikkje klagar medhald. Det vert synt til møteboka.

Villanger kjem i brev 15.08.2014 til Fylkesmannen med ytterlegare kommentarar i saka. Det vert synt til brevet.

Fylkesmannen si fråsegn til klagen:

Etter forvaltningslova § 34 kan klageorganet prøve alle sider ved saka. Statleg klageinstans skal likevel leggje vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøving av det frie forvaltnings skjønnet i saka.

Ved klagehandsaminga har kommunen lagt til grunn at det ikkje er tale om slik bonitet på dei omsøkte parsellane at dette vert råka av jordlova § 9 som omdisponering av dyrka/dyrkbar jord. Klagen skal då berre handsamast i høve til jordlova § 12.

Delingsregelen i jordlova § 12, 1.-5. ledd lyder slik:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

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.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, 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- eller 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 tredje ledd ikkje kan ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.»

I Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-1/2013 om deling og omdisponering etter jordlova er det gjeve nærare retningslinjer for praktiseringa av delingsregelen.

Det er ei dårleg driftsmessig løysing for bruket sine beite- og utmarksressursar å dele frå eit areal på om lag 2 daa inne i dette området. Fylkesmannen er samd med kommunen si vurdering av at frådelinga kan føre til ei fragmentering av areala som på sikt kan gjere landbruksdrifta vanskeleg. Frådeling fører og til at arealressursane til bruket vert redusert.

Plansituasjonen er i seg sjølv eit relevant moment i denne sak, jfr. jordlova § 1 som m.a. har ein samfunnsgagnleg bruk av areala som føremål. Vurdering og avveging av dei ulike arealinteressene i området bør i størst mogleg grad gjerast i plansamanheng. I saka her er det lagt eit hytteområde nær dei omsøkte tomtene. Frådeling og dispensasjon vil svekke planen som verkemiddel for styring av arealbruken og vere til skade for landbruksinteressene.

Søklar sine planar om opprusting av driftsbygninga ved sal av desse tomtene kan ikkje tilleggjast særleg vekt i saka. Slike private omsyn kan berre tilleggjast vekt der ein elles er i tvil om utfallet av saka.

Det er ikkje busetjingsomsyn i denne saka. Etter ei samla vurdering er Fylkesmannen kome til at kommunen sitt vedtak byggjer på ein forsvarleg lovbruk og skjønnsutøving og at vedtaket dermed må stadfestast.

Vedtak:

Fylkesmannen syner til si fråsegn til klagen og stadfestar Radøy kommune sitt vedtak av 26.03.2014 om å nekte frådelling av 3 parsellar til fritidsføremål frå gnr. 18 bnr. 6 og 9 i Radøy i medhald av jordlova § 12.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast.

Med helsing

Åse Vaag
landbruksdirektør

Per Albert Lund
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Radøy kommune v/landbruksansvarleg Radøyvegen 1690 5936 MANGER